



NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

Relatório Mensal – Abril de 2024



Mensagem aos investidores

É com grande satisfação que divulgamos o relatório de abril de 2024 do NewPort Logística FII, fundo imobiliário cujo objetivo é investir em imóveis logísticos/industriais de alta qualidade para geração de renda através de contratos seguros, buscando entregar um retorno atrativo ajustado ao risco para investidores em geral.

O NEWLII iniciou seu 5º ano de operação com foco em criar valor no portfólio atual e adquirir novos imóveis de alta qualidade. Com histórico consistente de retorno sob capital investido, o Fundo se consolidou como uma das melhores opções de investimento em *Value-Add Real Estate* no mercado brasileiro. Ao longo destes anos de operação, o Fundo elevou consistentemente o patamar de rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas, e ainda possui um grande potencial de apreciação do valor dos seus ativos imobiliários e consequentemente do valor de sua cota.

No mês de abril de 2024, anunciamos a distribuição de R\$ 0,95 por cota e, com todos os seus imóveis 100% ocupados e todos os locatários adimplentes com seus aluguéis, o NEWLII segue posicionado no topo do ranking dos FIIs de maior retorno financeiro do setor Logístico-Industrial, apresentando um retorno absoluto total próximo à 60% considerando todo o período desde o início do Fundo. Neste ano, o NEWLII atingiu a marca de rentabilidade equivalente a 222% do CDI e a IFIX +12,4% ao ano, considerando todo o seu histórico. O Fundo possuía no fim deste mês 6.817 cotistas, o que representa um crescimento de 73,3% desde o início deste ano.

Iniciamos 2024 com foco em duas frentes estratégicas para o NEWLII: (i) desinvestimentos para realização de *Value-Add*, e (ii) novas aquisições para crescimento/diversificação do portfólio e mais criação de valor. Devido ao alto potencial de valor dos imóveis do portfólio, nossa equipe tem avançado em negociações de vendas. Adicionalmente, estamos avançando no projeto de expansão do NewLOG Goiânia para atender a demanda de potenciais inquilinos que demonstraram interesse devido à qualidade do imóvel e sua localização estratégica. Seguimos avançando no processo de aprovação do projeto legal na prefeitura e nos demais órgãos competentes para, em breve, concluir as tratativas de assinatura de um contrato de locação *Built to Suit* com um dos ocupantes interessados.

Anunciamos, em 8 de março de 2024, a 3ª emissão de cotas do Fundo. Com esta emissão, planejamos aumentar a geração de valor para o cotista, realizando novas aquisições com o mesmo foco que tivemos desde o início do NEWLII, sempre priorizando (i) a qualidade/localização dos imóveis; (ii) contratos atípicos de locação firmados com locatários de alta solidez financeira; e (iii) retorno ajustado ao risco do ativo baseado em geração de renda e potencial de apreciação. Importante reforçar que os recursos captados nesta emissão serão destinados para a compra de novos imóveis que já estão em processos de aquisição.

A 1ª aquisição foi publicada no [Fato Relevante](#) em 8 de abril de 2024, advinda de uma Operação de *Sale & Leaseback* de um imóvel de localização excepcional com contrato de locação atípico de 15 anos garantido por fiança bancária de primeira linha. Após a assinatura de Compromisso de Compra e Venda irrevogável e irretroatável, o Fundo tem monitorado de perto as ações necessárias para o cumprimento de todas as condições precedentes previstas em contrato para o fechamento desta aquisição de forma segura e sem pendências. Em breve publicaremos as demais aquisições que estão em curso.

Agradecemos a confiança e convidamos à leitura e análise do NewPort Logística FII.

Destaques do Fundo

R\$ **256,8** Milhões
 Valor de Mercado⁽¹⁾⁽³⁾

R\$ **0,95** /cota
 Distribuídos em mai/24

9,4%
 yield⁽¹⁾ a.a.

316 bps
 de prêmio de yield⁽²⁾

6.817
 Investidores

114.557
 m² de ABL⁽¹⁾

0%
 de Vacância

R\$ **3.509**
 Valor de Mercado/m² ⁽¹⁾⁽³⁾

7,5 anos
 WAULT ⁽¹⁾

3
 Imóveis

5
 Locatários

Informações gerais do Fundo

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR

NewPort Logística

Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 ("NewPort Logística FII", "Fundo" ou "NEWL11")
 CNPJ: 32.527.626/0001-47

Objetivo do fundo:

O Fundo tem como propósito a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para desenvolvimento ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, bem como outros imóveis com potencial de geração de renda, incluindo bens e direitos a eles relacionados.

Início das atividades:

Outubro de 2019

Administrador:

Banco Genial S.A.

Código de Negociação:

NEWLII

Taxa de Administração

0,95% a.a. do Valor de Mercado⁽¹⁾

Taxa de Performance

20 % a.a. do que exceder 5% +IPCA⁽¹⁾



1ª Aquisição de 2024

Aquisição NewLOG Goiânia II



novomundo.com

Operação	<i>Sale and Lease Back</i>
Valor (R\$)	100 Milhões
Prêmio (R\$)	19 Milhões
Valor de Locação (R\$)	950.000
Cap Rate	11,4%
Prazo do Contrato (anos)	15 + 15
Multa	Saldo do Contrato
Garantia	Fiança Bancária

Aquisição NewLOG Goiânia II

Valores de Aquisição (R\$ Milhões)

Valor	100,00	Valor (R\$/m²) 2.670,06	Cap Rate 11,40%
Prêmio	19,00		

Termos dos Contratos de Locação

Locatário		Novo Mundo S.A.	
Estrutura Contratual		Sale and Lease Back - Atípico	
Componente de Ocupação		Galpão Logístico	
Área Bruta Locável (m²)		37.452	
Valor de Locação Mensal	(R\$)	950.000	
	(R\$/m²)	25,37	
Prazo (anos)		15 + 15	
Multa		Saldo do Contrato	
Índice de Reajuste Anual		IPCA	
Revisional de Locação		Sem Previsão de Revisional	
Garantia Locatícia		Fiança Bancária de 1ª linha	

Tese de Investimento

Aquisição do principal Centro de Distribuição da Novo Mundo S.A. e onde se localiza a sede administrativa da empresa.

O Imóvel está localizado às margens da BR-153, principal rodovia da região, que interliga a região Norte e Sul do Brasil e adjacente ao Aeroporto Internacional de Goiânia.

O Ativo possui potencial de expansão com projeto já aprovado que abrange área adicional de 7.044 metros quadrados.



Especificações Técnicas

Pé Direito (m)	12 - 14
Nº de Docas	105
Nº de Vagas – Leves	162
Nº de Vagas – Pesados	35



Galpão Fase 2
Galpão Logístico



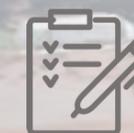
Galpão Fase 1
Galpão Logístico



Refeitório



Área Administrativa



Portaria



Galpão Fase 3 - Expansão
Galpão Logístico

Área do Empreendimento

Área de Terreno (m ²)	99.054
Área Locável (m ²)	37.452
Área de Expansão (m ²)	7.044

A novomundo.com

Highlights Operacionais

R\$ 1 Bilhão

Receita Líquida de Venda 2023

Maior Varejista

do Centro Oeste

+ de 150 lojas

em 10 estados, além de 7 centros de distribuição

1 Mil Sellers

em um Marketplace robusto e estratégico para o mix

+ de 5.4 Milhões

de clientes atendidos

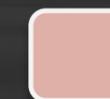
68 Anos

de história

Geografias de Atuação



Regiões de atuação



Futuras Expansões



NEWLI I: 4 ANOS DE *TRACK RECORD*

Após 4 anos de *track record*, o NEWLI I se consolidou como uma das opções de investimento mais rentáveis em *Value Add Real Estate* entre os FIs do setor logístico/industrial no Brasil

Destaques do Fundo⁽¹⁾



Maior Retorno Financeiro
entre os FIs de logística



542 bps
de Prêmio *yield* ⁽²⁾



38,1%
de *Equity upside* ⁽¹⁾

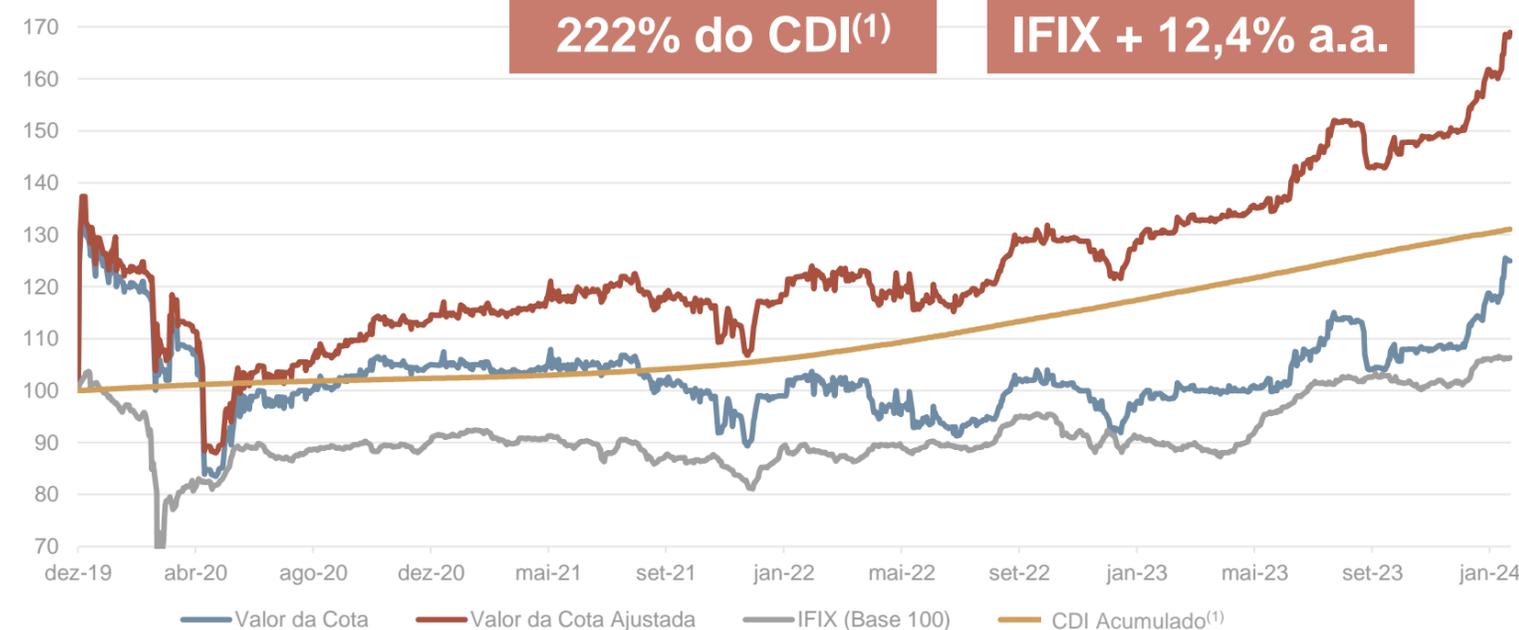


7,5 anos
de prazo médio de locação

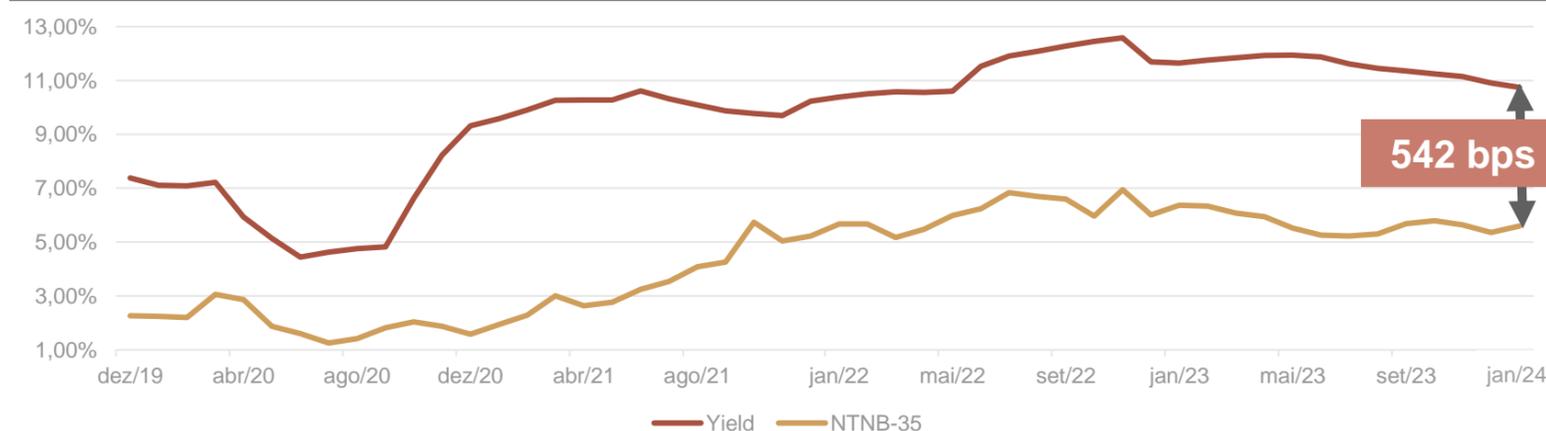


0% de Vacância

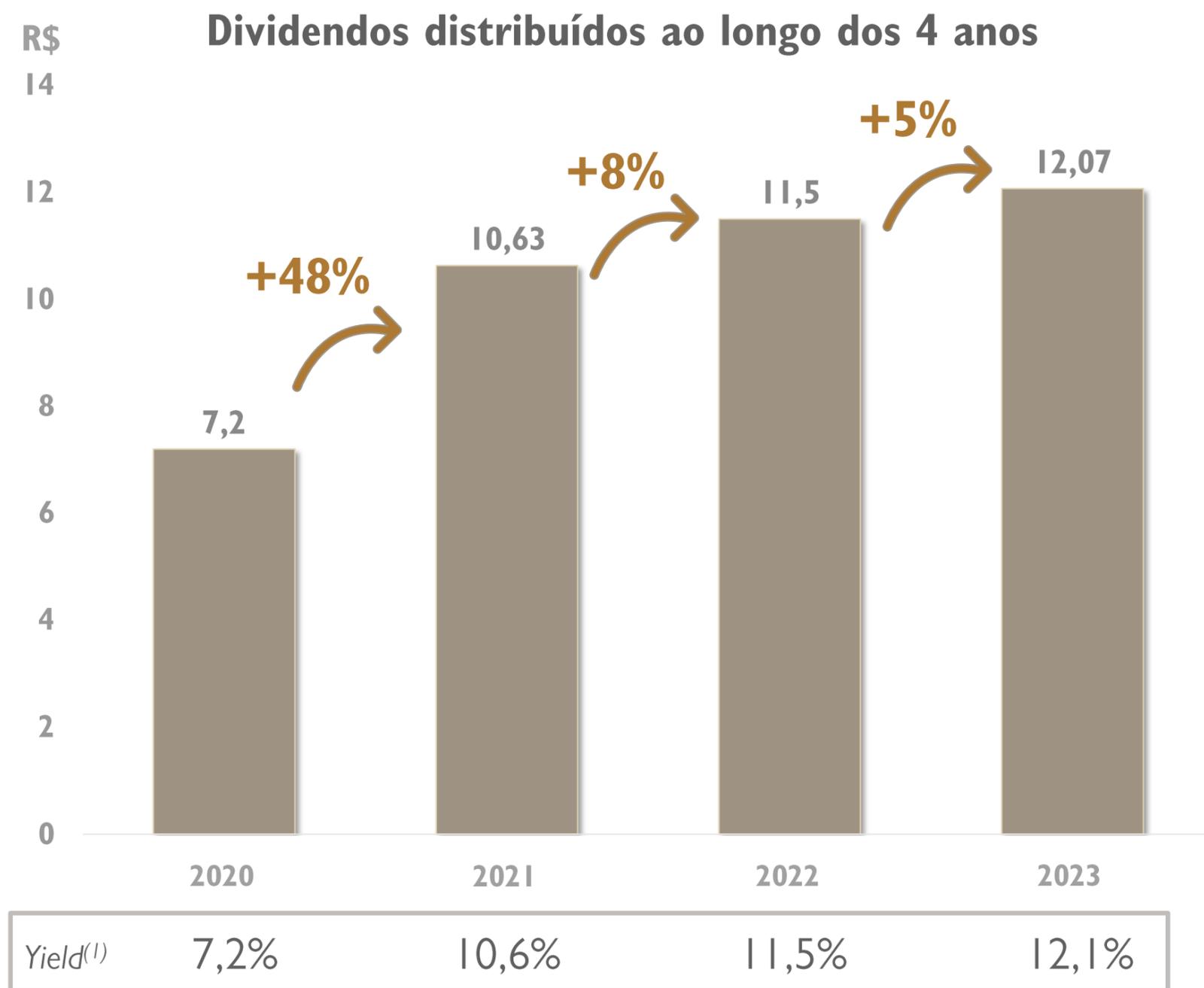
Evolução do Fundo versus Benchmarks⁽³⁾



Yield NEWLI I versus NTN-B 2035⁽²⁾⁽³⁾



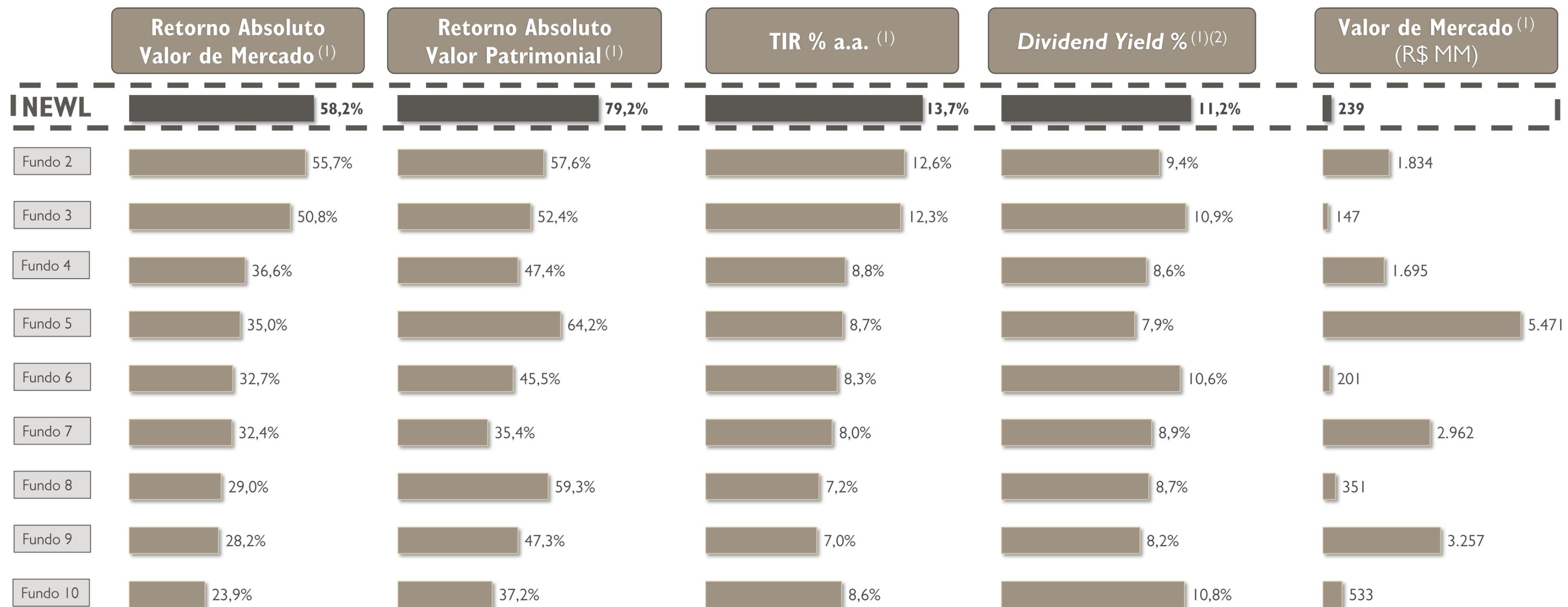
Ao longo de seus 4 anos, o NEWLI I elevou consistentemente seu patamar de retorno, e ainda possui um grande potencial de valor a ser distribuído nos próximos anos pela sua estratégia de *Value-Add*



Nota: (1) Dividend Yield com base no valor da oferta primária de cotas; (2) Mínimo de Value-Add, considerando o valor patrimonial; (3) Diferença de valorização entre NEWL e IFIX.

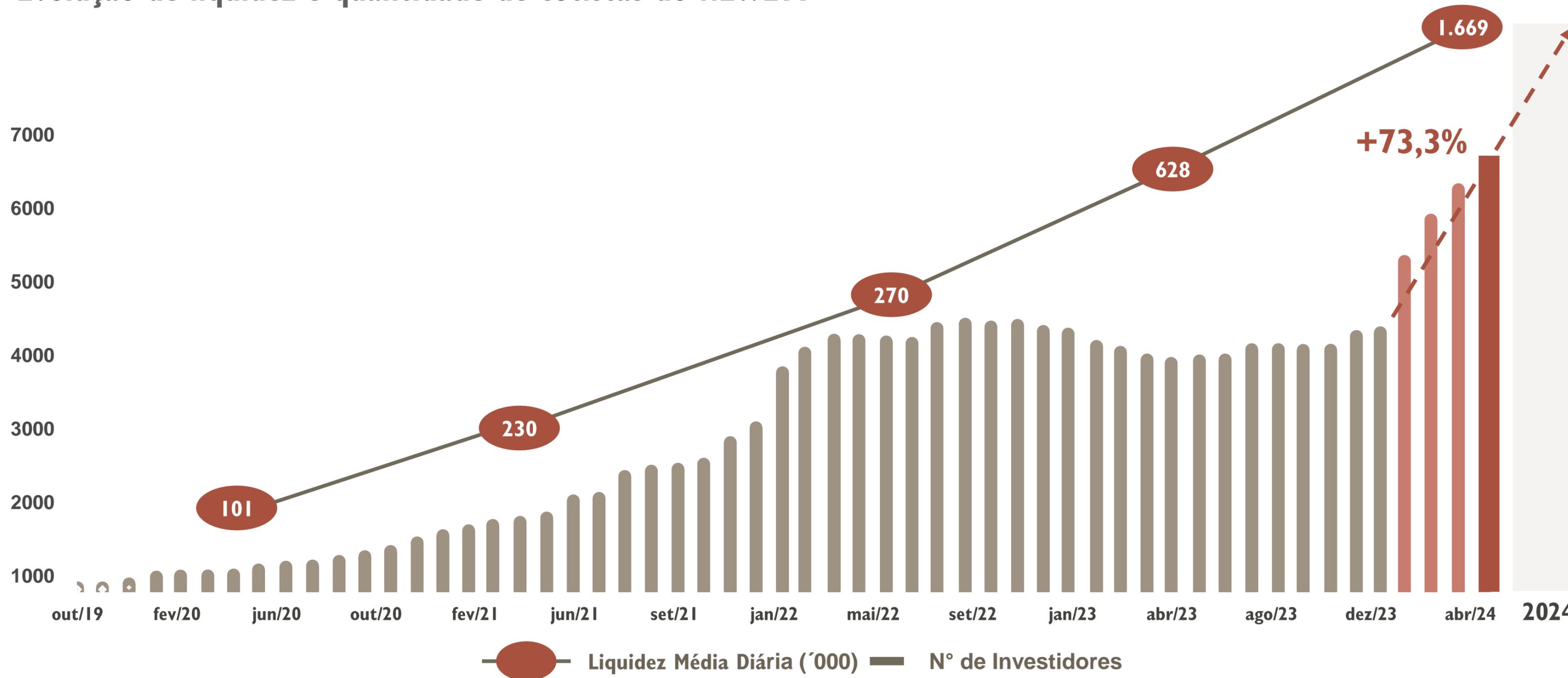
Hoje o NEWLI se posiciona no topo do ranking de retorno financeiro desde a sua criação quando comparado com os demais FIs do setor logístico/industrial no mesmo período

Ranking de Rentabilidade dos FIs Logístico/Industriais – de out/19 à dez/23



No decorrer dos anos, a liquidez do NEWLI I aumentou consistentemente, superando a média diária de R\$ 1 milhão, assim como sua base de cotistas que cresceu mais de 73% no ano de 2024

Evolução de liquidez e quantidade de cotistas do NEWLI I



O NEWLI I pretende adquirir 3 imóveis de alta qualidade ocupados por inquilinos com solidez financeira através de contratos atípicos de 10 a 15 anos com o objetivo de dobrar o capital investido

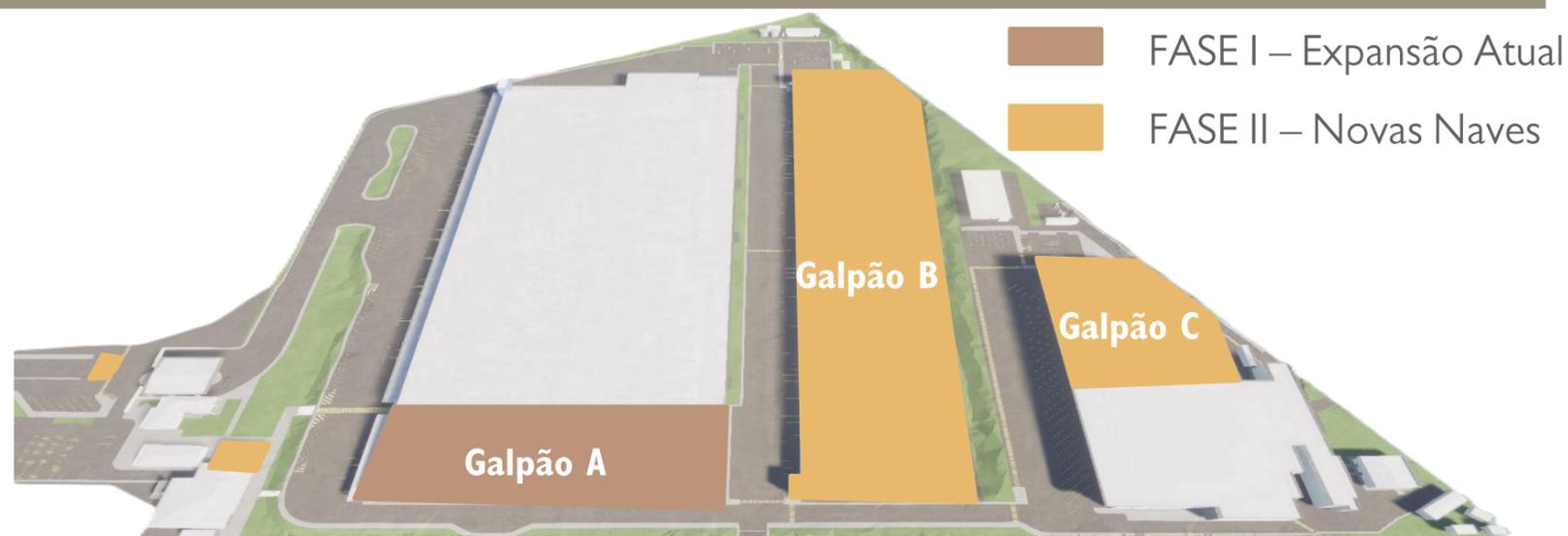
Plano de Expansão do Portfólio de Imóveis do NewPort Logística

Descrição dos Ativos Imobiliários			Perspectiva de Retorno dos Investimentos		
	Portfólio Atual	Imóveis em processo de aquisição		Investimentos Realizados	Investimentos Futuros
Nº de Imóveis	3	3	Valor (R\$ MM)	205,5	400
ABL (m ²)	114.557	123.447	Yield Anual ⁽¹⁾ (%)	12,0 ⁽³⁾	11,9 ⁽⁴⁾
Vacância (%)	0	0	TIR ⁽¹⁾⁽²⁾ (%)	21,7	22,2
Aluguel Mensal (R\$/m ²)	27,4	25,5	Retorno Absoluto ⁽¹⁾⁽²⁾ (%)	170,3	196,8
Prazo Médio "WAULT" ⁽¹⁾ (Anos)	7,8	15			
Potencial de Expansão (m ²)	43.638	45.709			
Potencial Aluguel Adicional (R\$)	1.090.950	1.005.613 ⁽²⁾			

Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório; (2) Considera venda pelo valor patrimonial da Cota; (3) Considera o rendimento do 2º Semestre de 2023; (4) *Dividend Yield* previsto para o ano após investimentos futuros.

No NewLOG Goiânia avançamos nos projetos de dois novos galpões que somam mais de 40 mil m² em ABL adicional para novos locatários que demonstraram interesse em ocupar o imóvel

NewLOG Goiânia – Projeto de Expansão



FASE I - Galpão A	9.697 m ²
FASE II – Galpão B + Galpão C + Áreas de Apoio	33.940 m ²
Total Potencial Construtivo	43.638 m ²
ABL⁽¹⁾	43.266 m²
Galpão A	9.697 m ²
Galpão B	26.702 m ²
Galpão C	6.867 m ²
Áreas de Apoio	371 m ²
Pé-direito Livre	GA 18m – GB + GC 12 m
Capacidade de Piso Atribuída	GA 9 ton/m ² - GB + GC 6 ton/m ²

Potencial de Incremento de Receita de Aluguel

Potencial de Expansão – ABL (m²)	43.587
ABL Final (m ²)	113.905
Aluguel Atual (R\$/mês)	2.100.998,05
Aluguel Adicional (R\$/mês)	1.100.000
Aluguel Total Potencial (R\$/mês)	3.200.998,05
Aumento Estimado da Renda	52,4%

O NewLOG Goiânia está posicionado em um mercado de baixa vacância e escassez de imóveis desenvolvidos com qualidade institucional. O imóvel está localizado dentro da cidade de Goiânia, possui uma estrutura AAA e tem alta atratividade para ocupantes que buscam se instalar no Centro Oeste do Brasil. Alguns inquilinos já demonstraram interesse na ocupação dos novos galpões que estão sendo desenvolvidos no NewLOG Goiânia. O projeto de expansão tem o potencial de gerar cerca de R\$ 1,1 milhões em receita adicional de aluguel.



Desempenho Financeiro do Fundo

Evolução do Fundo NewPort Logística – NEWLII

	OUT/2019	JAN/2020	JUL/2020	JAN/2021	JUL/2021	JAN/2022	JUL/2022	JAN/2023	JUL/2023	JAN/2024	ABR/2024
Indicadores do Fundo	Valor de Mercado da Cota (R\$)										
	100,00	123,50	98,00	106,00	106,60	103,70	94,40	99,39	115,00	124,96	121,87
	Valor Patrimonial da Cota (R\$)										
	100,99	101,05	101,80	114,50	115,67	115,60	120,23	120,11	136,93	136,97	132,97
	Número de Investidores										
	51	216	384	920	1.746	3.325	3.998	3.727	3.676	5.019	6.817
Indicadores dos Ativos	Liquidez Média Diária (mil Reais)										
	0	144	28	55	137	354	257	125	636	642	1.669
	Valor Médio (R\$/m²) ⁽¹⁾										
	2.029	2.538	2.008	2.162	2.658	2.901	2.909	3.000	3.326	3.508	3.509
	Prazo Médio Ponderado dos Contratos “WAULT” (anos)										
1,9	1,7	1,2	0,7	10,2	9,6	9,2	8,7	8,2	7,7	7,5	

Resultados e Rendimentos do Fundo

Demonstrativo de Resultados

(Valores em reais: R\$)	Abril – 24	Março – 24	Acumulado 12 Meses
Receita de Locação ⁽¹⁾	3.140.097	3.140.097	37.672.953
Receitas Operacionais ⁽¹⁾	666.424	645.207	7.739.895
Lucros Imobiliários ⁽¹⁾	0,00	0,00	0,00
Receitas FII ⁽¹⁾	124.638	119.905	1.400.998
Receita Financeira ⁽¹⁾	47.171	0	941.481
Total de Receitas	3.978.331	3.905.209	47.755.327
Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾	665.535	644.318	7.957.937
Despesas Operacionais ⁽¹⁾	439.063	418.783	5.107.218
Despesas Financeiras ⁽¹⁾	765.684	765.684	9.211.354
Total de Despesas	1.870.282	1.828.785	22.276.510
Resultado⁽¹⁾	2.108.049	2.076.424	25.478.817
Rendimento⁽¹⁾	1.931.444	1.931.444	24.702.153
Rendimento/Cota	0,95	0,95	12,15

A rentabilidade atual ou passada não é garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não contam com garantia do Administrador, Gestor, qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o regulamento antes de investir.

Neste início de ciclo semestral, anunciamos o patamar de R\$ 0,95 por cota para os rendimentos recorrentes do Fundo. O rendimento referente ao mês de abril será pago aos cotistas no dia 15 de maio de 2024. A determinação do valor do rendimento teve como base uma projeção sustentável dos resultados do Fundo e ocorreu em linha com a sua política de rendimento e com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Todas as locatárias pagaram os aluguéis do mês em dia e estão adimplentes com suas obrigações. Os reajustes anuais estão sendo repassados integralmente e os resultados do semestre estão consistentes com as projeções da equipe de gestão.

As receitas operacionais incluem o reembolso de taxas condominiais e outras despesas operacionais pagas pelo Fundo e reembolsadas por nossos locatários. Em função da natureza dessas despesas, elas podem apresentar pequenas variações mês a mês, que são repassadas integralmente aos locatários.

No fechamento de abril de 2024, o valor patrimonial da cota foi de R\$132,87 e seu valor de mercado foi de R\$ 121,87.

Receitas de Locação		
Data	Descrição	Valor Recebido
05/04/2024	Brinox	981.006,16
05/04/2024	Edgefy	58.092,69
05/04/2024	Hypera	311.329,07
09/04/2024	Ontex	1.010.325,58
22/04/2024	Coty	779.343,40

Resultados e Rendimentos do Fundo

DRE NEWLI I (R\$ '000)	2ºS 2019 ⁽¹⁾	1ºS 2020	2ºS 2020	1ºS 2021	2ºS 2021	1ºS 2022	2ºS 2022	1ºS 2023	2ºS 2023	1ºS 2024 ⁽²⁾
(+) Receita Imobiliária	2.371	3.120	5.163	9.549	17.648	21.865	22.563	22.865	22.666	15.194
(+) Receita Financeira	75	25	24	85	719	1.287	1.122	918	1.361	635
(+) Lucro Imobiliário	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) Total de Receitas	2.446	3.145	5.187	9.634	18.367	23.152	23.685	23.783	24.027	15.829
(-) Total de Despesas	-221	-1.023	-914	-1.218	-7.624	-11.033	-11.347	-10.877	-11.210	-7.416
(=) Resultado	2.225	2.122	4.274	8.416	10.743	12.119	12.338	12.905	12.817	8.413
(=) Rendimento	2.045	2.054	4.108	8.009	10.267	11.589	11.792	12.178	12.300	7.726
(=) Resultado Médio (R\$/cota)	0,61	0,41	0,83	0,95	0,88	0,99	1,01	1,06	1,05	1,03
(=) Rendimento Médio (R\$/cota)	0,60	0,40	0,80	0,93	0,84	0,95	0,97	1,00	1,01	0,95
(=) Saldo acumulado/cota ⁽³⁾	0,09	0,12	0,20	0,40	0,64	0,90	1,17	1,49	1,75	2,09

Reavaliação Contábil dos Ativos do Fundo – Julho de 2023

Ativo	Data de Aquisição	Valor de Aquisição ⁽¹⁾	Reavaliação Junho de 2020	Reavaliação Junho de 2021	Reavaliação Junho de 2022	Reavaliação Junho de 2023	Variação desde a Aquisição	% do Total de Imóveis	Valor de Mercado dos Ativos em Junho de 2023 ⁽²⁾	Valor Patrimonial dos Ativos
NewLOG Caxias do Sul	Outubro de 2019	82,4	95,2	113,9	114,1	130,1	57,9%	31%	116,7	130,1
NewLOG Goiânia	Maio de 2021	236,5	-	-	263,5	285,9	20,9%	67%	256,5	285,9
NewLOG Sorocaba	Junho de 2021	6,5	-	-	7,9	8,6	32,3%	2%	7,7	8,6
Total	-	325,4	95,2	113,9	385,5	424,6	30,5%	100%	381,0	424,6

Análise sobre o processo de reavaliação

Como parte do fechamento contábil do exercício anual, os ativos do Fundo passaram por um processo de reavaliação no mês de julho de 2023:

- O NewLOG Caxias do Sul foi reavaliado a um valor justo de R\$130,1 milhões (R\$3.194/m²), representando um aumento de 14,0% sobre o valor da avaliação do último ano e de 57,9% frente ao valor de aquisição.
- O NewLOG Goiânia foi reavaliado a um valor justo de R\$285,9 milhões (R\$4.066/m²), representando um aumento de 8,5% sobre o valor da avaliação do último ano e de 20,9% frente ao valor de aquisição.
- O NewLOG Sorocaba foi reavaliado a um valor justo de R\$8,6 milhões (R\$2.431/m²), representando um aumento de 7,7% sobre o valor da avaliação do último ano e de 32,3% frente ao valor de aquisição.

Após essa reavaliação, o valor total avaliado do portfólio de ativos do Fundo atingiu uma valorização histórica de 30,5% em relação ao valor inicial das aquisições.

Sempre atenta às oportunidades de adicionar valor aos ativos do Fundo, a equipe da NewPort Real Estate realiza suas aquisições levando em conta diversos fundamentos imobiliários, analisando cada um dos fatores que compõem o valor/m² de cada imóvel.

Liquidez NEWLI I

O valor de fechamento da cota no mês de abril de 2024 foi de R\$ 121,87.

O Fundo fechou o mês com um total de 6.817 investidores, apresentando um crescimento de 11,6% neste mês. Foram negociadas, no período 303.442 cotas, movimentando aproximadamente R\$ 36,71 milhões. A liquidez média diária na bolsa foi de R\$ 1.669 mil.

NEWLI I

Abril de 2024

Presença em Pregões	100%
Quantidade de Cotas	2.033.099
Dias Úteis de Negociação	22
Volume Negociado no Período (em R\$)	36.711.688
Quantidade de Cotas Negociadas no Período	303.442
Valor de Mercado (em R\$)	121,87
Variação da Cota (% do valor da primeira emissão)	21,87%



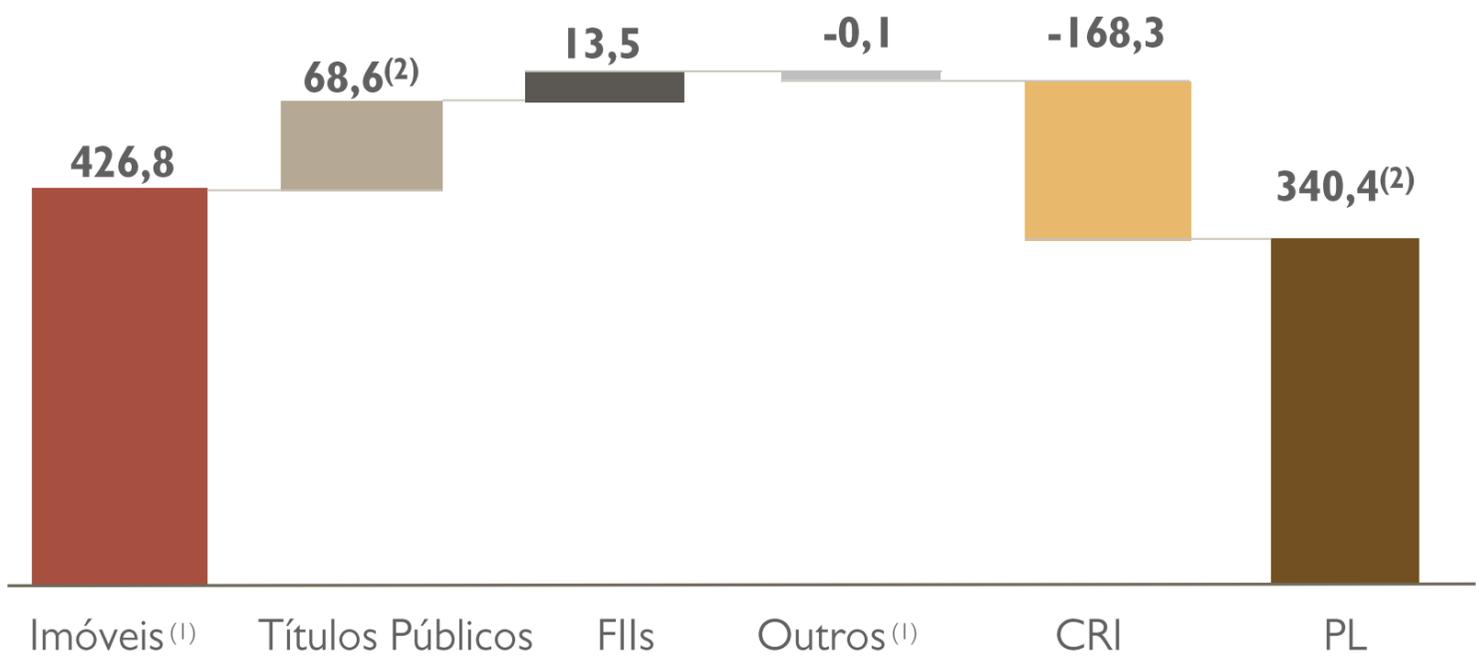
NewLOG Caxias do Sul

Composição do Patrimônio Líquido e Alavancagem Financeira

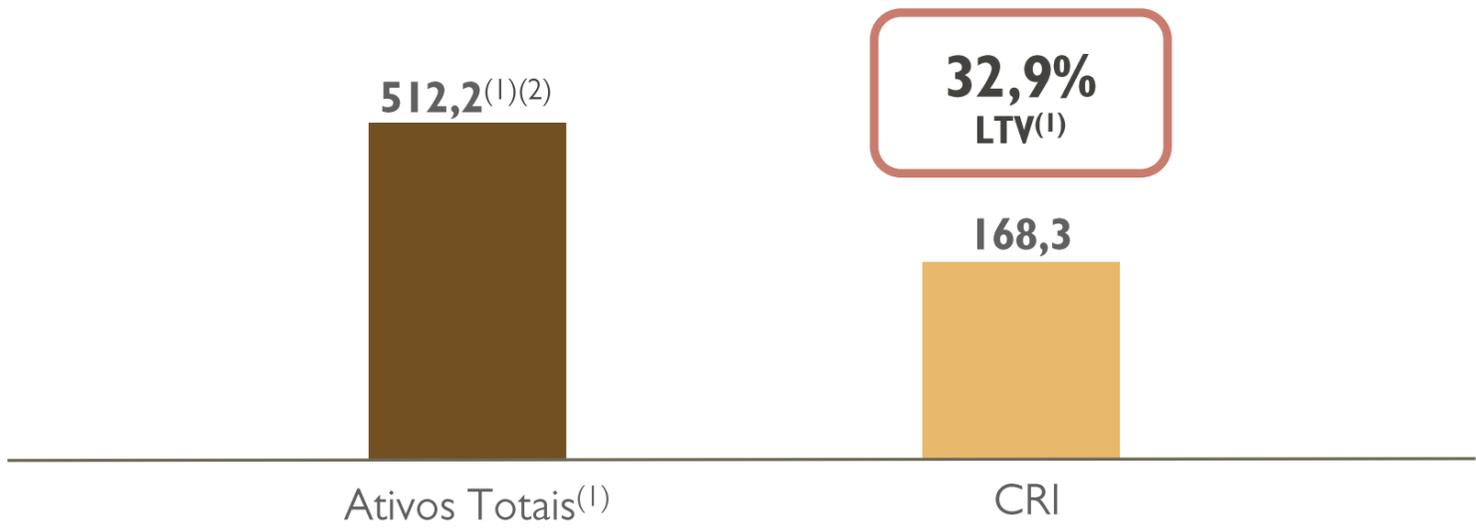


NewLOG Goiânia

Composição do Patrimônio Líquido (em Milhões)



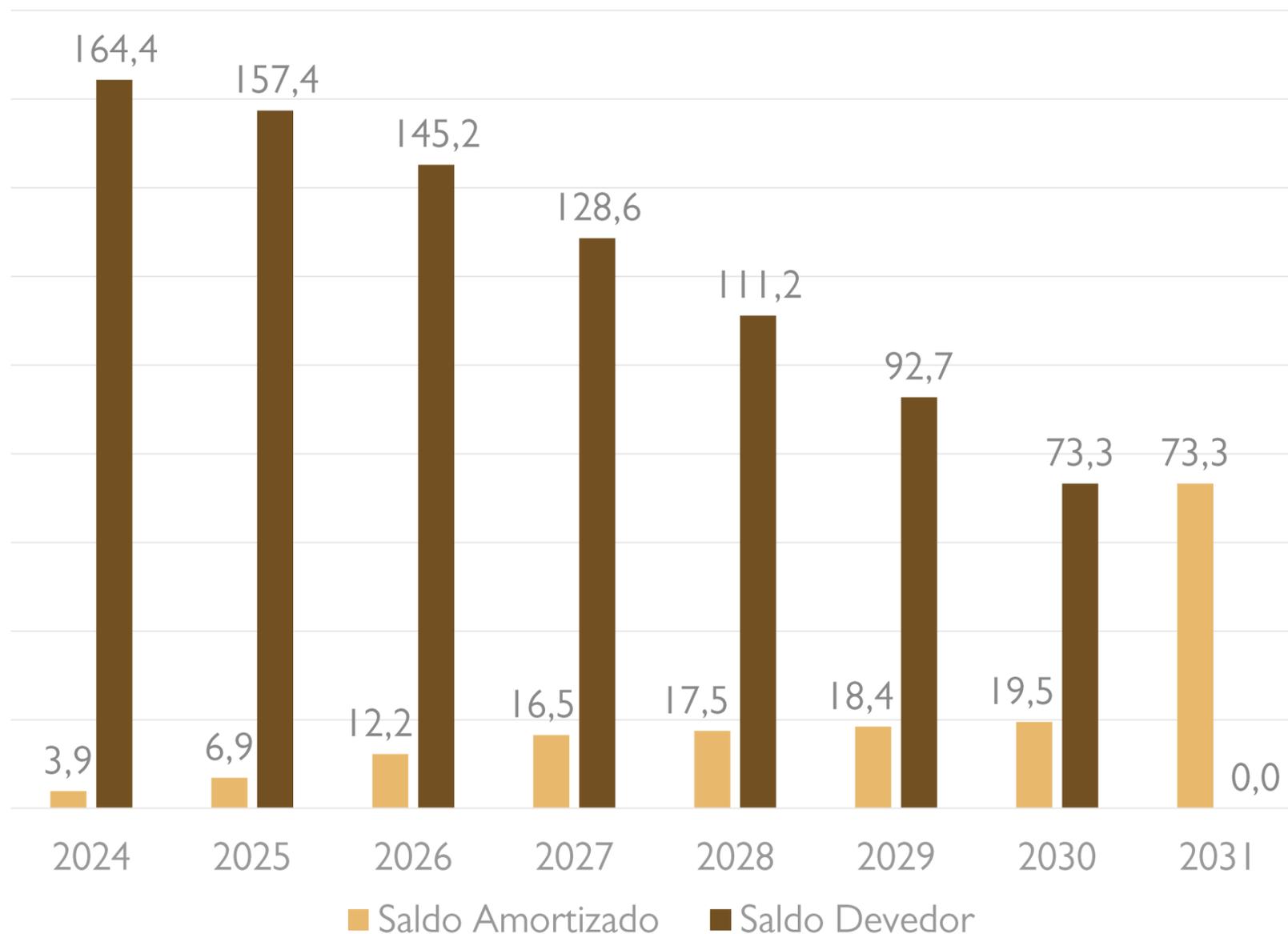
Alavancagem Financeira (em Milhões)



Nota: (1) Termos definidos no Glossário, ao final deste relatório. (2) Inclui R\$ 60,9 milhões de recibos integralizados.

Cronograma de Amortização do CRI

Amortização do Saldo Devedor (em Milhões)



O CRI emitido em julho de 2021 para a aquisição do NewLOG Goiânia possui juros de 5,60% ao ano e tem seu saldo corrigido anualmente pelo IPCA. O CRI segue no período de carência de amortização do principal, portanto, hoje, as parcelas mensais são compostas apenas de juros. No segundo ano de seu aniversário, completado em 26 de junho de 2023, o saldo devedor foi atualizado pelo IPCA do período, calculado em 3,94%.

A amortização seguirá o cronograma de pagamentos estabelecido no Termo de Securitização, de um sistema *Price* customizado, estruturado para reduzir a pressão de amortização do CRI nos primeiros 5 anos.

O saldo do principal será amortizado da seguinte forma:

- De Maio/2021 a Maio/2024: Carência de Principal e Amortização de 0%
- De Junho/2024 a Maio/2026: Os valores amortizados mensalmente variam entre R\$548,0 mil até 605,4 mil
- De Junho/2026 a Abril/2031: Os valores amortizados mensalmente variam entre R\$1,31 milhões até R\$1,70 milhões
- Em Maio/2031: Amortização de 40% do volume total e Parcela *BULLET* de R\$66,5 milhões em valores atuais

Hoje, o NEWLII possui um índice de cobertura 4,12 e uma carteira de ativos sólida para arcar com todas as obrigações de pagamento desta dívida, representando uma alavancagem saudável, segura e agregadora de valor para os cotistas do Fundo.

Os ativos do Fundo possuem um valor R\$99,2 milhões maior que o valor gasto nas aquisições e um alto potencial de valorização devido às localizações dos imóveis de perfil *last mile* que estão dentro do perímetro urbano de cidades brasileiras relevantes.



Radiografia do Portfólio de Imóveis

NewPort Logística – Linha do Tempo



NewLOG Caxias do Sul



- 1ª Emissão do NEWLII
- Aquisição do NewLOG Caxias do Sul

OUT/19



NewLOG Goiânia



- Aquisição NewLOG Goiânia

MAI/21



- Renovação de contrato com o Grupo Brinox por mais 10 anos

JUL/21

- 3ª Emissão do NEWLII

MAR/24

DEZ/19

- Início da negociação na B3



NOV/20

- 2ª Emissão do NEWLII



JUN/21

- Aquisição NewLOG Sorocaba



NewLOG Sorocaba

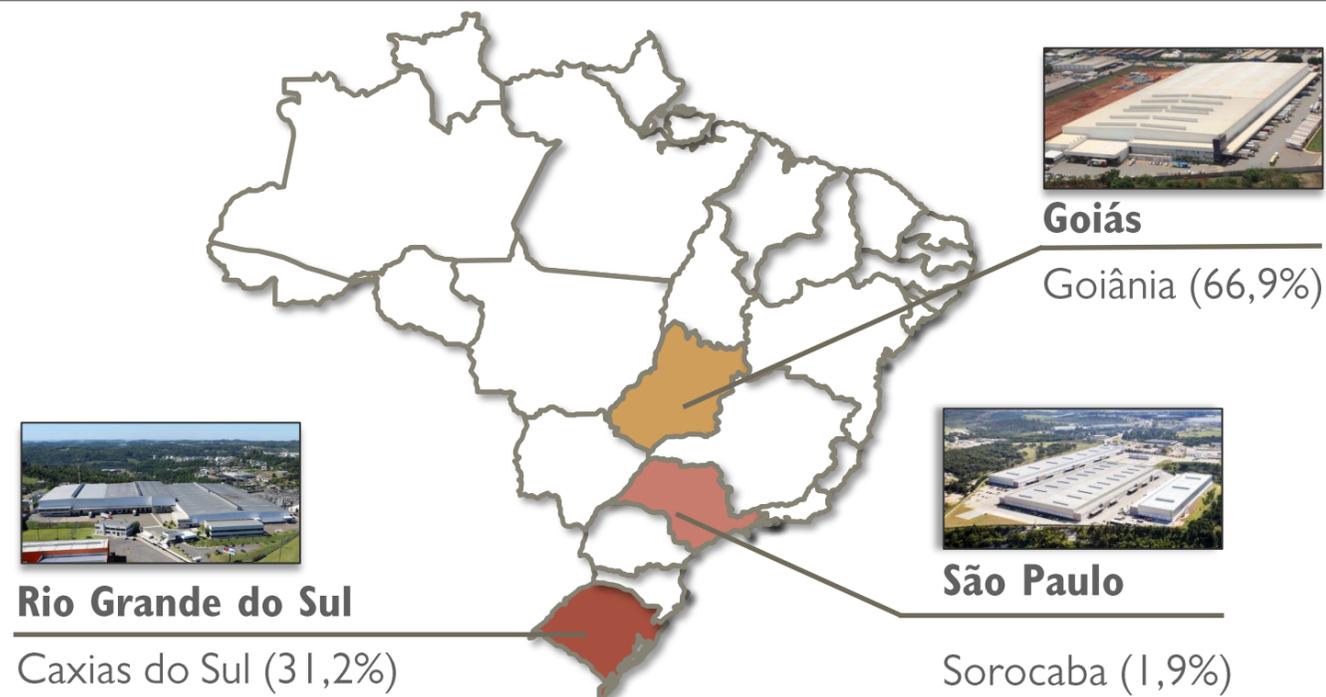
JUL/22

- Novo contrato de locação no NewLOG Sorocaba com a empresa Edgefy LTDA



Portfólio do Fundo

Receita (% Localização)



Indicadores do Portfólio Imobiliário

Imóveis	3
Área Bruta Locável⁽¹⁾ (m²)	114.557
Vacância Física	0,0%
Vacância Financeira	0,0%
Aluguel Mensal Médio (R\$/m²)	27,41

Imóveis do Portfólio

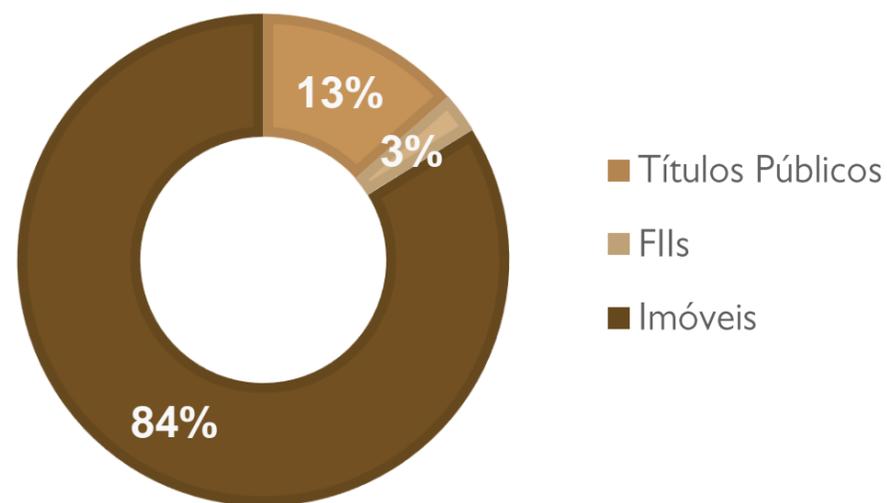
Ativo	Locatários	Área de Terreno (m ²)	Área Locável (m ²)	Vacância (%)	% da Receita
NewLOG Goiânia	3	244.103	70.318	0,0%	66,9%
NewLOG Caxias do Sul	1	79.675	40.719	0,0%	31,2%
NewLOG Sorocaba	1	3.520	3.520	0,0%	1,9%
Portfólio	5	327.298	114.557	0,0%	100%

Portfólio do Fundo – Classes de Ativos, Locatários e Contratos de Locação

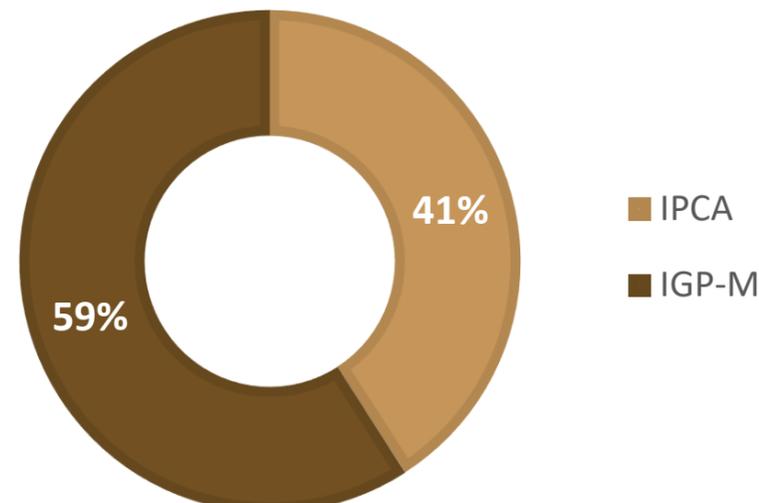


NewLOG Caxias do Sul

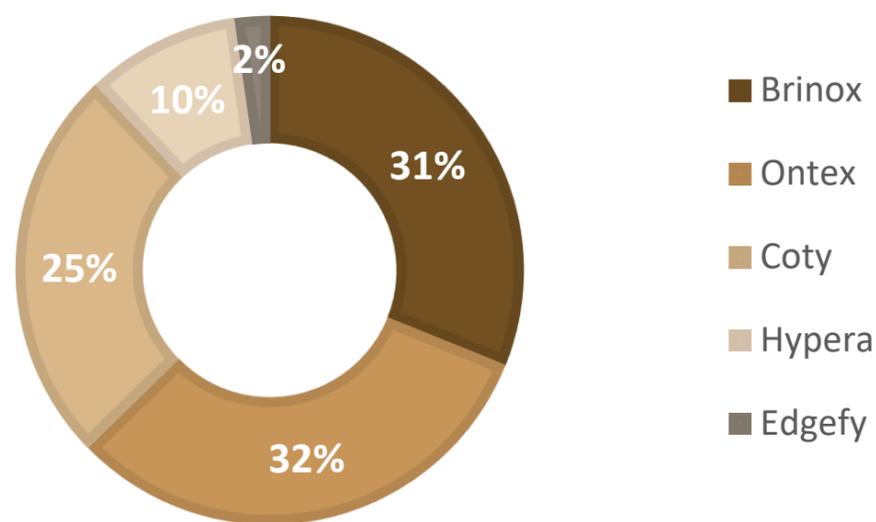
Classe de Ativos (% de ativos)



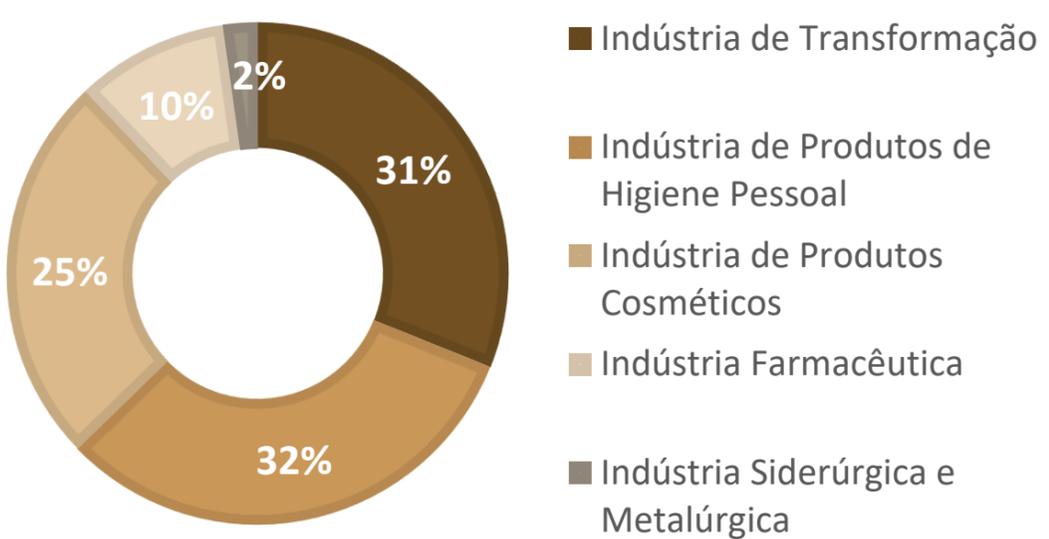
Índice de Reajuste Contratual (% Receita)



Locatários (% Receita)



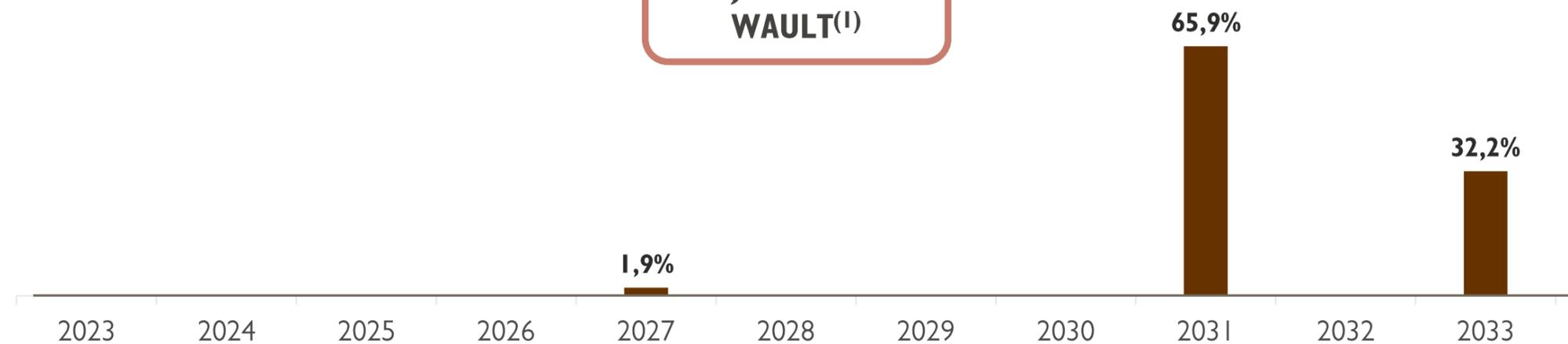
Por Atividade dos Locatários (% da Receita)



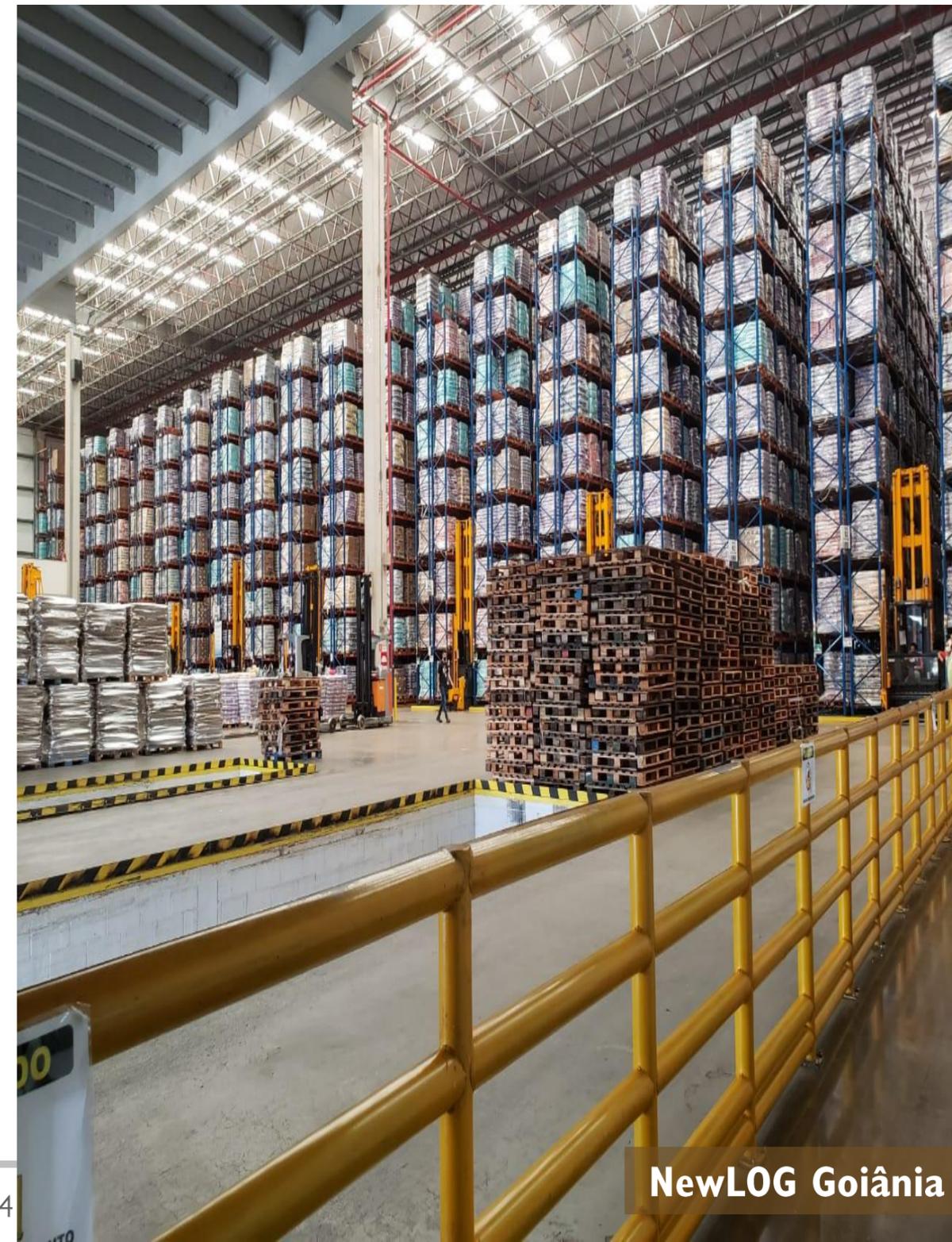
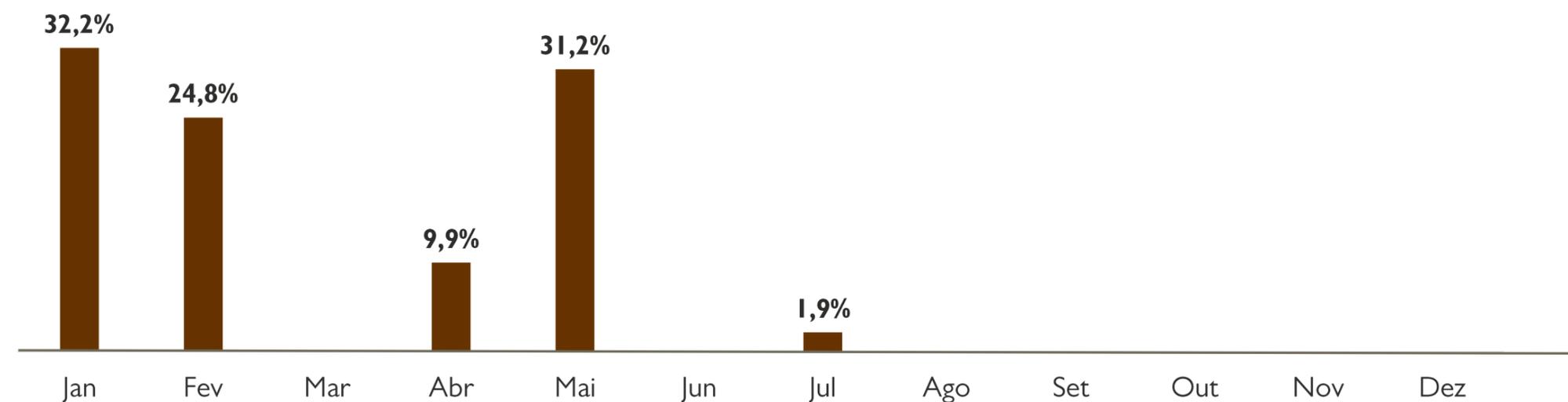
Portfólio do Fundo – Vencimentos e Reajustes dos Contratos de Locação

Vencimento dos Contratos (% da Receita)

7,5 anos
WAULT⁽¹⁾



Mês de Reajuste dos Contratos (% da Receita)



Descrição Detalhada dos Imóveis do NEWLI I



NEWLOG CAXIAS DO SUL



LOCALIZAÇÃO

Caxias do Sul - RS



DATA DA AQUISIÇÃO

Outubro de 2019



LOCATÁRIOS

- Grupo Brinox



ABL

40.719 m²



ACESSO

O ativo possui localização privilegiada, com fácil acesso às rodovias BR-116 e BR-453

NEWLOG GOIÂNIA



LOCALIZAÇÃO

Goiânia - GO



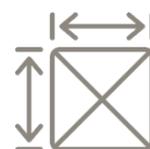
DATA DA AQUISIÇÃO

Maio de 2021



LOCATÁRIOS

- Hypera
- Coty
- Ontex



ABL

70.318 m²



ACESSO

O ativo possui localização privilegiada, com fácil acesso à Av. Perimetral Norte e BR-153



NEWLOG SOROCABA



LOCALIZAÇÃO

Sorocaba - SP



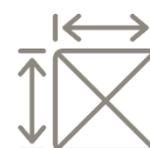
DATA DA AQUISIÇÃO

Junho de 2021



LOCATÁRIOS

- Edgefy



ABL

3.520 m²



ACESSO

O ativo possui localização privilegiada, com fácil acesso às rodovias Raposo Tavares, Castelo Branco e Senador José Ermírio de Moraes ("Castelinho")



NEWLOG Caxias do Sul

NewLOG Caxias do Sul – Aquisição Concluída – Outubro de 2019

Valores de Aquisição

Valor Total da Aquisição **R\$ 82,4 milhões**

Valor de Aquisição **R\$ 2.025/m² ⁽²⁾**

Prazo de Pagamento **100% à vista**

**CAP RATE⁽¹⁾:
11,97%**

Termos do Contrato de Locação

Aluguel Mensal Atual **R\$ 981.006,16** – reajuste anual pelo IPCA.

Contrato Vencimento em 19 de maio de 2031

Multa por Rescisão Antecipada

- 12 aluguéis caso rescisão ocorra até o 60º mês;
- 6 aluguéis a partir do 61º mês;
- Devolução de descontos e isenções

Aviso Prévio 18 meses ocupados ou indenizados

Garantia Fiança Corporativa

Outros detalhes do Novo Contrato de Locação

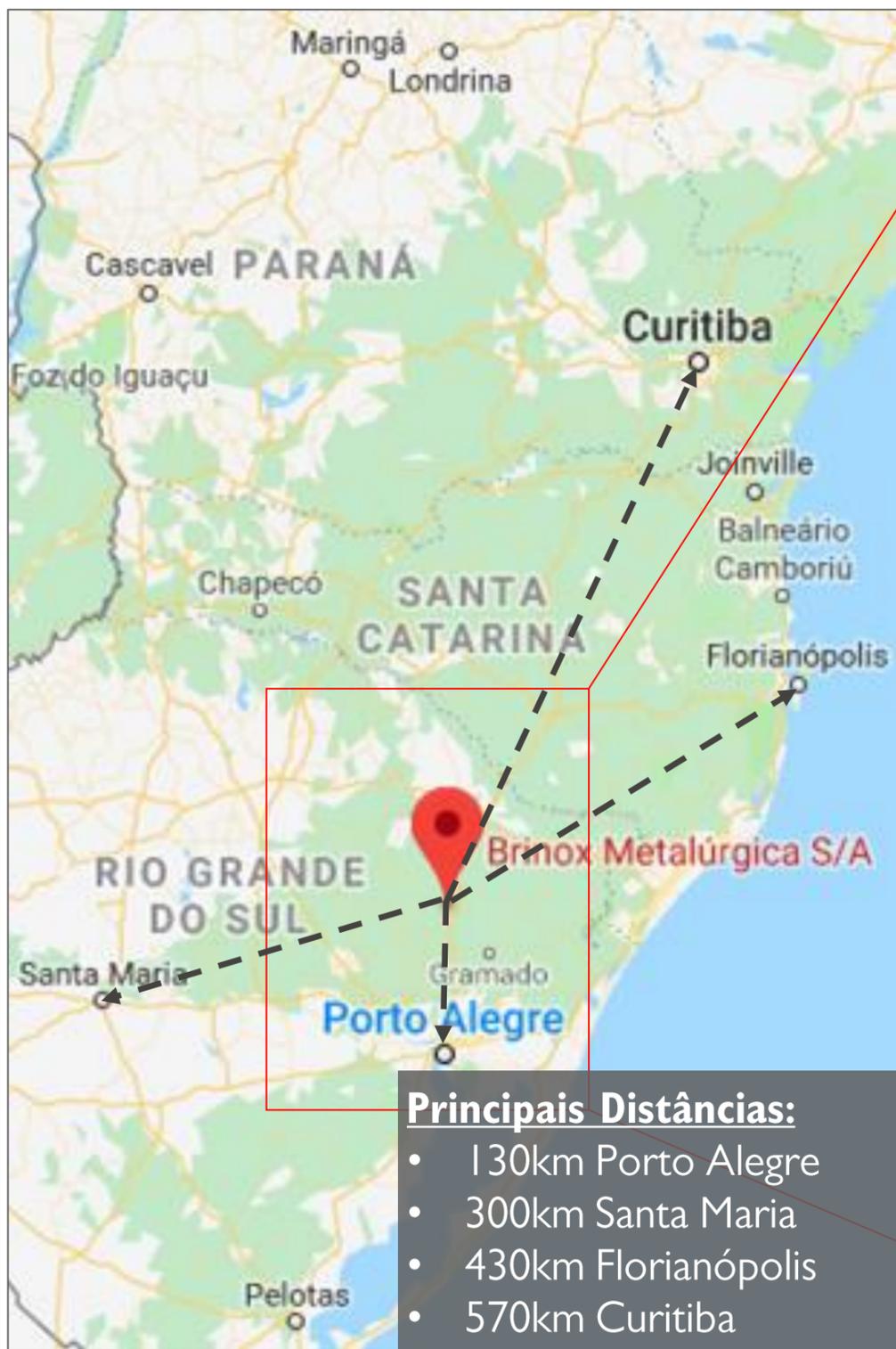
O Contrato prevê uma carência do aluguel, com vencimento em junho de 2021, e a concessão de descontos no aluguel mensal de R\$ 1,96/m² até o 6º mês e de R\$ 0,98/m² do 7º ao 12º mês. Adicionalmente, o Contrato prevê condições específicas para a contratação de fiança bancária de primeira linha, com cobertura renovável de 12 aluguéis mensais como garantia substituta à fiança corporativa atual.

Imagem Aérea



Imagem Interna

NewLOG Caxias do Sul – Localização



Macrolocalização

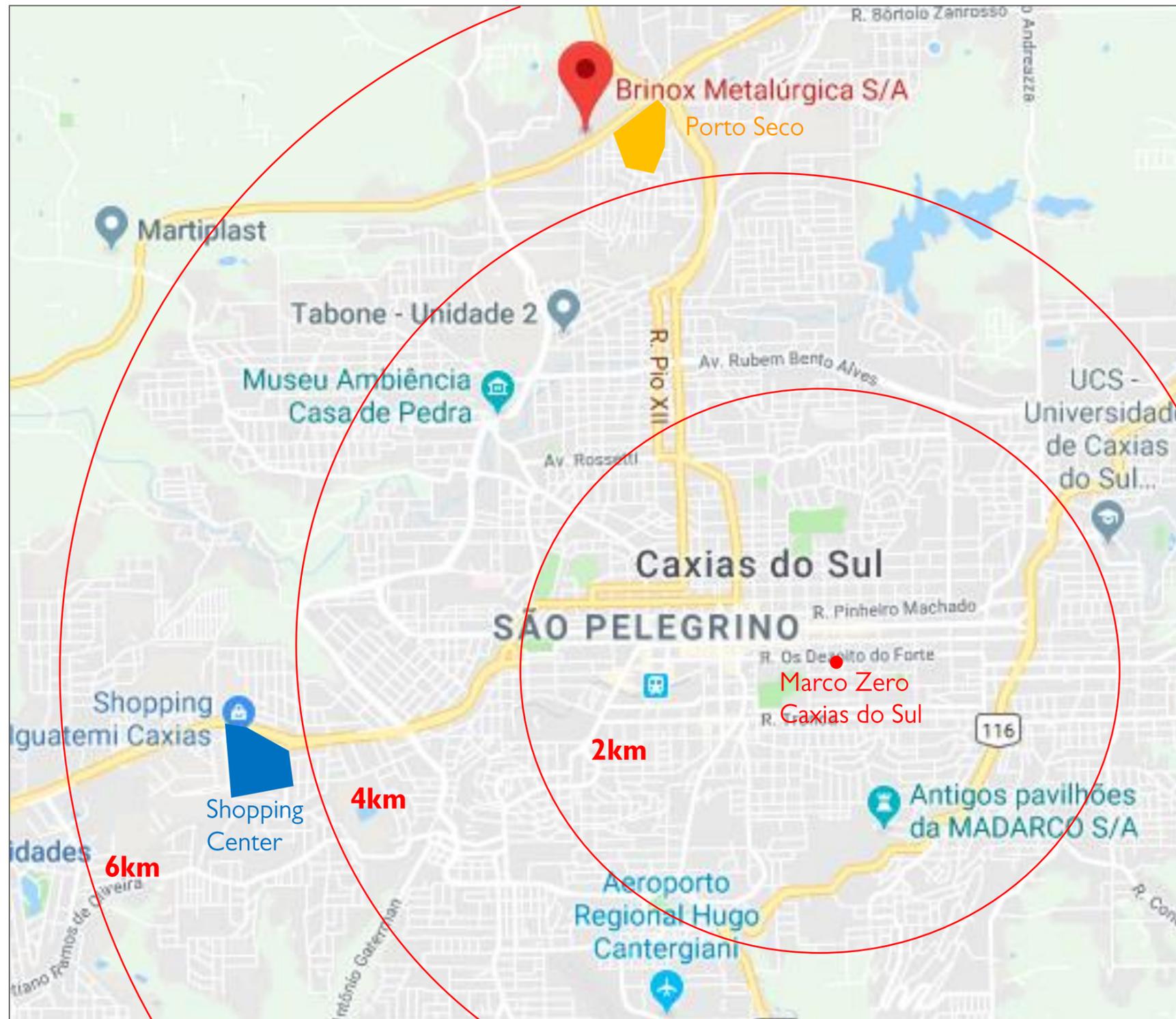
O imóvel fica no entroncamento de duas das principais rodovias que servem a cidade de Caxias do Sul: a RS-122, que liga a cidade ao norte do estado e ao oeste do estado de Santa Catarina, e a BR-453, no sentido leste oeste, que liga a cidade ao litoral e interior. A BR-116, principal rodovia que cruza a cidade, está a 8km do imóvel com acesso fácil e direto pela BR-453, em 10min.

Caxias do Sul é um importante *hub* da indústria de transformação na região Sul e uma cidade economicamente muito desenvolvida, a principal economia da Serra Gaúcha e a segunda do estado.

Especificamente para a indústria de cutelaria e artigos domésticos, o entorno é sede das duas principais produtoras do Brasil, estabelecendo uma completa rede de mão de obra especializada e *supply chain* na região.

A região de influência de Caxias do Sul (raio de 150km), composta pela Serra Gaúcha, eixo Caxias-POA e Sul de Santa Catarina, concentra 44% do PIB da região Sul.

NewLOG Caxias do Sul – Localização



Microlocalização

O imóvel está localizado a pouco mais de 4,5km do marco zero da cidade de Caxias do Sul, com fácil acesso para a região central da cidade.

O entorno do imóvel é composto por imóveis de uso logístico/industrial vizinhos e por componentes imobiliários tipicamente urbanos, como residências, comércios e serviços, indicando que a malha urbana de Caxias já atingiu o local. A proximidade do centro e de equipamentos urbanos residenciais e comerciais da cidade indicam potencial de valorização imobiliária futura.

O principal shopping de Caxias do Sul, por exemplo, o Shopping Iguatemi Caxias, está a uma distância semelhante do centro da cidade.

Com ótima infraestrutura de acesso às principais rodovias para escoamento da produção e um porto seco a 400 metros de distância, a localização do imóvel é estratégica para o locatário.

Principais Distâncias:

- **À margem** da RS-122
- **400m** do Porto Seco Serra Gaúcha
- **9Km** da BR-116
- **4,5km** do centro de Caxias do Sul/RS
- **130km** de Porto Alegre/RS

NewLOG Caxias do Sul – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Principais Componentes Imobiliários



Principais Características Técnicas

Tipo de Ativo	Galpão Industrial/Logístico AAA
Localização	Rodovia RS 122, Caxias do Sul/RS
Área do Terreno	79.675m ²
ABL ⁽¹⁾	40.719m ²
Área Fabril	19.966m ²
Área de Armazenamento	16.775m ²
Área Administração	2.773m ²
Área Refeitório/Loja	1.205m ²
Pé-direito Livre ⁽¹⁾	9,05 - 13,80m
Capacidade de Piso Atribuída	5 - 6 Toneladas/m ²
Quantidade Total de Docas	21
Ano de Construção	2007 / 2011 / 2013
Ocupante	Brinox (Indústria de Transformação)

Detalhes Técnicos

- Sistema de segurança;
- Sistema de combate a incêndio;
- Estacionamento (todas dentro do site);
- Balança rodoviária com 80 toneladas;
- 2 subestações de energia com geradores;
- Estação de Tratamento de Efluentes (ETE);
- Coleta de água de chuva com cisterna.

NewLOG Caxias do Sul – Locatária – Grupo Brinox

GRUPO BRINOX



Locatário

Histórico

Fundado em 1988 no polo industrial de Caxias do Sul – RS por um empreendedor visionário da região, representa hoje um dos melhores fabricantes de utilidades e utensílios domésticos.

Posicionamento do negócio

- Presente em 23 países;
- Marcas Importantes: Brinox, Coza e HausConcept;
- Diversidade de itens: 6.000 SKUs, sendo os principais panelas, talheres, lixeiras e organizadores domésticos.
- Clientes pulverizados com baixa inadimplência.

Desempenho financeiro

A gestão atual se mostrou bastante hábil, inovadora e resiliente ao longo do período de pandemia. Mesmo inserida em um setor fortemente impactado pela crise, a empresa alcançou um aumento expressivo em seu lucro operacional.

Gestão

Time de profissionais altamente qualificados com mais de 15 anos de companhia – vários deles participaram da fundação.

Relevância do imóvel

O imóvel é a principal fábrica e CD da empresa. Além da evidente relevância do imóvel para sua operação, a empresa tem investido uma grande quantidade de recursos nas suas instalações.



NewLOG Goiânia – Aquisição Concluída – Maio de 2021

Valores de Aquisição (R\$ Milhões)

Valor Total da Aquisição	231,46
Valor de Aquisição dos Galpões	207,38
Valor de Aquisição do Terreno	24,08

Cap Rate⁽¹⁾
10,1%

Valor (R\$/m²)⁽²⁾
2.840,32

Termos dos Contratos de Locação

Locatário	Hypera Pharma	Coty	Ontex
Estrutura Contratual	<i>Sale and Lease Back</i>	<i>Buy to Lease</i>	<i>Buy to Lease</i>
Área Total Locável (m²)	15.723	24.153	30.442
Componente de Ocupação	Galpão Logístico - Industrial	Galpão Logístico	Galpão Logístico
Prazo (anos)	10	13	13
Início	04/2021	03/2021	12/2019
Índice de Reajuste Anual	IPCA	IGP-M	IGP-M
Revisional de Locação	Sem Revisional		
Aviso Prévio (meses)	12	18	18
Garantia	Seguro Fiança	Seguro Fiança	Fiança Corporativa



NewLOG Goiânia – Aquisição Concluída – Maio de 2021

Estrutura de Capital e Fontes de Recursos (R\$ Milhões)

Valor Total da Aquisição	231,46	Valor Parcela Equity	91,46
		Valor Parcela CRI¹:	140,00

	Valor Mensal (R\$)	Valor/Cota⁽¹⁾ (R\$/Cota)	Yield
Aluguel Atual	2.100.998,05	1,03	10,9% ⁽²⁾
Serviço da Dívida	765.683,60	0,38	5,5% ⁽³⁾
Rendimento Líquido	1.364.309,26	0,67	17,5%⁽⁴⁾

(1) Quantidade de cotas: 2.033.099; (2) Cap Rate da aquisição (Aluguel/Valor total de aquisição);

(3) Juros do CRI; (4) Cash-on-cash yield (Rendimento líquido anual/ Parcela Equity)

Informações Sobre o CRI

Saldo Devedor (R\$ milhões)	Indexador	Prazo	Vencimento
168,3	IPCA	121 meses	28/05/2031
Carência de Juros	Carência de Amortização	Juros	Periodicidade de Pagamento
3 meses	37 meses	5,6%	Mensal

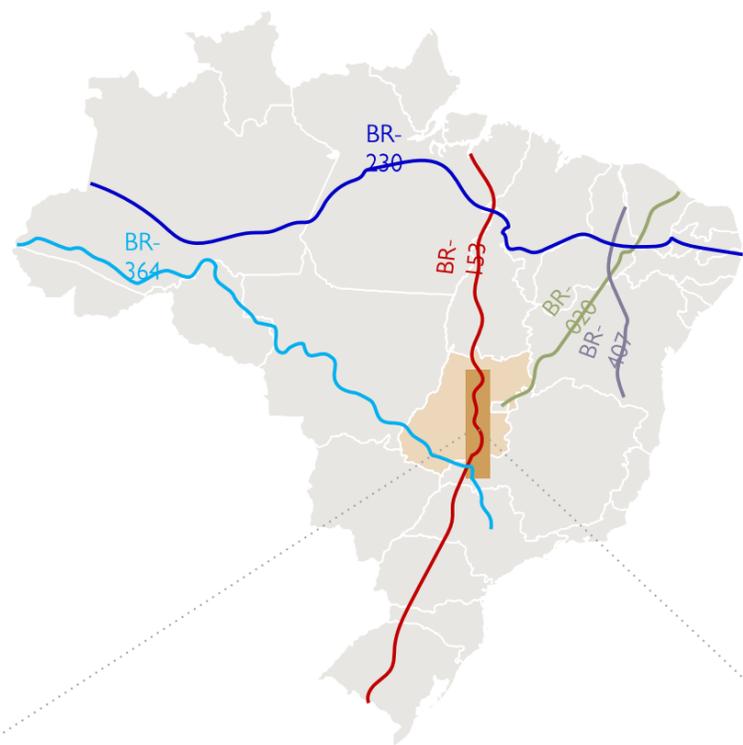


Com o objetivo de gerar valor para os seus cotistas, a NewPort Real Estate planejou realizar parte do pagamento desta aquisição com recursos do Fundo (Parcela Equity), financiando o restante com recursos provenientes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs (Parcela CRI), conforme tabela ao lado. Após o período de carência, o Fundo iniciará um cronograma de amortização, que mantém uma amortização extraordinária devida apenas ao final da operação, com valor nominal de aproximadamente **R\$ 64 milhões**. A operação possui juros de **5,60%** ao ano, saldo corrigido anualmente pelo IPCA e prazo de **121 meses**, com **3 meses** de carência de juros e **37 meses** de carência de amortização do principal.

Com esta estrutura de capital, o Fundo se beneficiará de rendimentos crescentes através de uma alavancagem segura e conservadora mantendo índices de endividamento saudáveis.

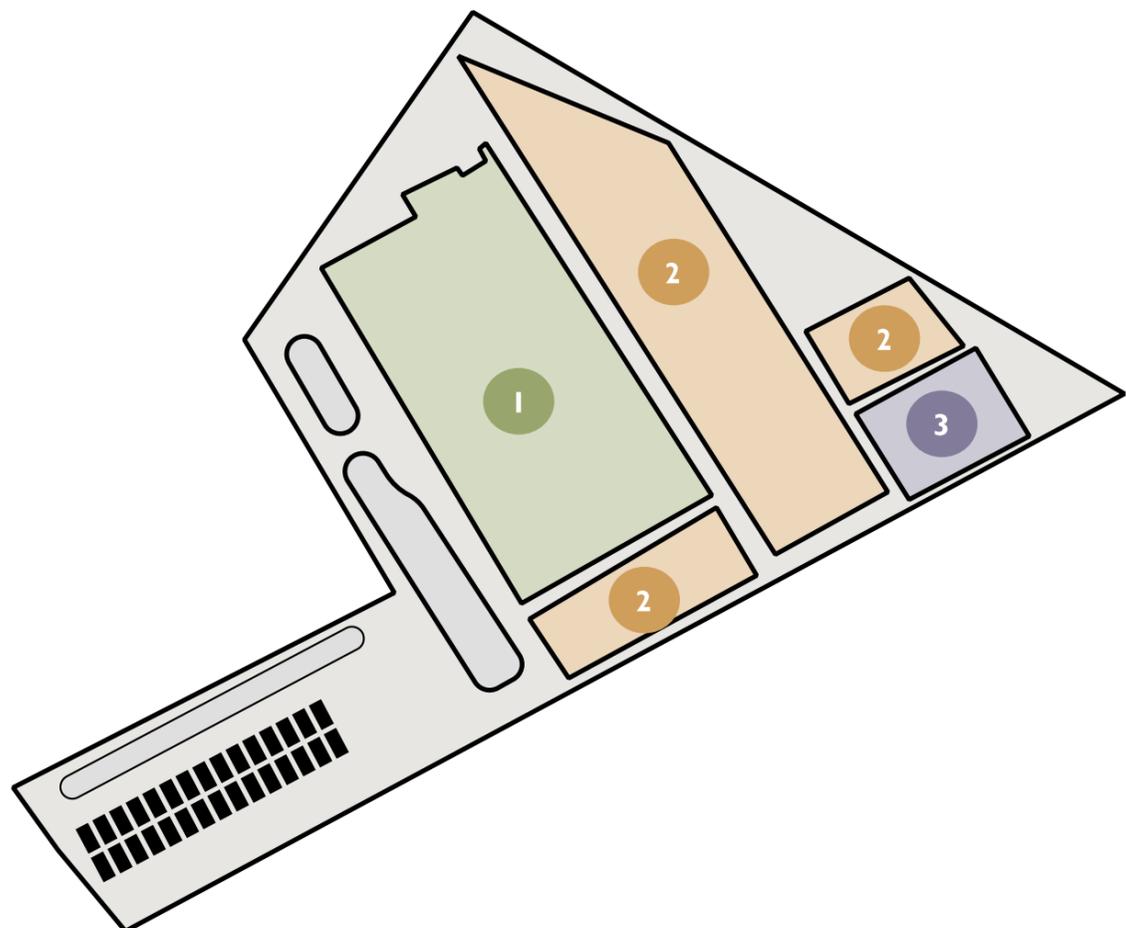
NewLOG Goiânia – Localização

Localização



NewLOG Goiânia – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Planta do Imóvel



Áreas dos Componentes do Imóvel

Componente	Quantidade	Área (m ²)
Galpão Logístico	1	59.351 m ²
Galpão Industrial e Estruturas Acessórias	3	10.967 m ²
Terreno Excedente	2	61.984 m ²

Descrição Técnica

Características do Imóvel	Galpão Logístico	Galpão Logístico-Industrial
Área Construída	59.351 m ²	10.967 m ²
Pé-direito Livre	<ul style="list-style-type: none"> 15m com 18m na Cumeeira 3m Áreas Administrativas; 	<ul style="list-style-type: none"> 7m e 8m
Capacidade de Piso	9 ton/m ²	8 ton/m ²
Quantidade de Docas	53	11
Cobertura	Telhas Metálicas	Telhas Metálicas
Acabamentos externos	Blocos de concreto com pintura e azulejos cerâmicos	Blocos de concreto com e sem pintura
Vagas	Caminhões 87; Carros: 274; Ônibus: 7; Motos e Bicicletas: 252	
Ano de Construção	2015	2010

NewLOG Goiânia – Oportunidade de Expansão da Área Bruta Locável

Descrição Qualitativa do Imóvel

Condição de Conservação	Excelente
Investimento do Ocupante no Imóvel	Elevado
Relevância do Imóvel para a Operação do Ocupante	Elevada

Investimento no Terreno

Área Total para Ampliação (m²)	61.984
Potencial Construtivo Estimado (m²)	43.638
Valor de Aquisição Terreno (R\$ mm)	24.081

Oportunidade de Expansão

O Imóvel é composto por Galpões Logístico-Industriais de excelente qualidade e um terreno anexo com potencial construtivo, o qual poderá ser explorado através de uma operação de *Built-to-Suit* para uma das locatárias atuais ou terceiros interessados.

O terreno possui localização estratégica adjacente a vias arteriais da cidade de Goiânia, como a Avenida Perimetral Norte, que permite fácil acesso às principais rodovias da região e componentes imobiliários logístico-industriais e comerciais.



NewLOG Goiânia – Locatária – Hypera Pharma

Perfil Estratégico e Operacional

A Hypera Pharma é líder no mercado Farmacêutico e tem apresentado resultados crescentes recentemente. Com receita de aproximadamente R\$ 6 Bilhões, geração de caixa expressiva e uma agenda de crescimento orgânico e inorgânico, a empresa tem implementado uma estratégia de longo prazo que abrange três pilares: (i) consolidação nos mercados nos quais já é líder, (ii) inovação em setores com demanda reprimida e (iii) criação em segmentos ainda não desenvolvidos, o que fortalece a tese de solidez da empresa no mercado brasileiro.

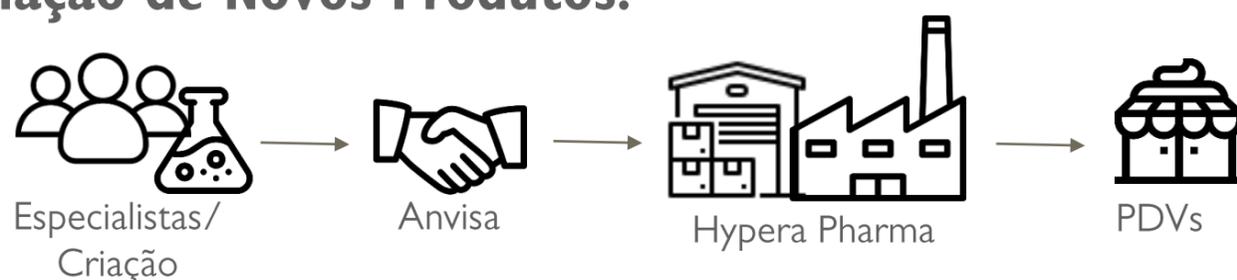
Portfólio e Desenvolvimento de Produtos







Criação de Novos Produtos:



Resultados Recentes



Mais de 330 empregados focados em inovação – a empresa conta com um robusto time de especialistas, com dedicação exclusiva na invenção de novos produtos.



Mais de 220 Médicos Representantes – o que garante melhor apoio de especialistas na indicação dos OTCs da empresa.



Aproximadamente 20% do Market-Share OTCs – relevância da empresa no segmento.



Mais de 330 projetos no pipeline – busca por inovação e garantindo a capacidade de se reinventar.



Lançamento de 95 Novos Produtos em 2019 – o que reduz a exposição a riscos específicos de determinados setores.

NewLOG Goiânia – Locatária – Coty

Modelo de Negócios

Coty Inc. representa uma das melhores *multi-segment beauty companies* do mundo, possuindo um portfólio relevante de marcas voltadas para fragrâncias, cosméticos, cuidados com o corpo e pele, ocupando posição de liderança nos mercados norte-americano e europeu.

Luxury Brand



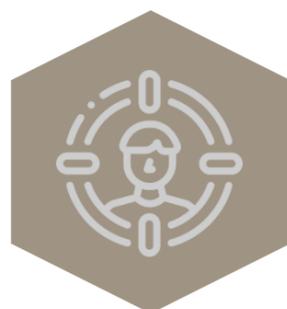
Mais de 19 marcas do segmento premium.

Professional Beauty



Mais de 12 marcas utilizadas e validadas por profissionais do mercado de beleza.

Consumer Brand



Mais de 16 marcas do segmento de consumo.

Marcas e Parceiras da Coty



Estratégia & Categorias de Atuação



Colaboradores - Mais de 18 mil colaboradores em mais de 46 países, focados em garantir padrões de excelência e inovação nos produtos.



Segmentos – Estrutura organizacional criada para atender diferentes segmentos da economia e crescer de maneira orgânica e inorgânica de modo sustentável.



Marcas & Branding – Mais de 75 marcas espalhadas em diferentes segmentos de atuação.



Canais de distribuição e vendas no varejo – Distribui produtos em mais de 150 países e suas vendas no varejo são feitas por meio de lojas próprias e parceiros.



Inovação – Um dos pilares do *Business* é a construção de produtos das marcas existentes por meio da tecnologia.

NewLOG Goiânia – Locatária – Grupo Ontex

Estratégia & Categorias de Atuação

O objetivo da Ontex é entregar crescimento sustentável e lucrativo a partir de dois pilares estratégicos: (i) fortalecimento das posições de liderança em suas três divisões e (ii) expansão de sua operação para novos negócios e geografias em suas *core categories*. Apresentou receita global de 2.28 B € em 2019.

Baby Care



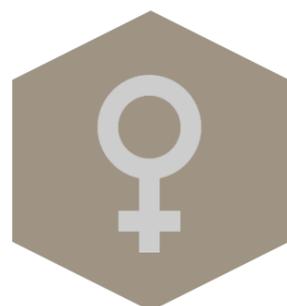
Abrange a melhor parte do Business da empresa, envolvendo a produção de fraldas para marcas próprias ou revendedores.

Adult Care



Produtos voltados para incontinência, vendidos diretamente para revendedores ou instituições de saúde.

Feminine Care



Portfólio amplo de produtos para necessidades femininas compatíveis com diferentes necessidades e estilos de vida.

Marcas Ontex









Modelo operacional



Diferenciação - Proposição de valor ao cliente, com marcas que atendem às necessidades dos consumidores locais.



Posicionamento - Inserida no mercado de maneira única para obter consolidação na indústria e gerar valor para os stakeholders.



Eficiência de Mercado - Ampliação de margens por meio de geração de valor e excelência em custos.



Eficiência Operacional - Cadeia de suprimentos ágil e interligada – Flexibilidade oriunda de engenharia própria.



“Fornecedor de escolhas inteligente” – Marcas, produtos e serviços de qualidade.



NewLOG Sorocaba - Locação - Julho de 2022

Valores de Aquisição

Valor Total da Aquisição **R\$ 6,21 milhões**

Valor de Aquisição **R\$ 1,765/m² ⁽²⁾**

Prazo de Pagamento **100% à vista**

**CAP RATE⁽¹⁾:
10,7%**

Detalhes da Aquisição

O valor total da transação, desconsiderando o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e custos de registros, foi de R\$ 6.213.080,00, pagos integralmente no ato da celebração da Escritura. A aquisição foi concluída exclusivamente por meio de recursos do Fundo.

No dia 08 de julho de 2022, com a saída da locatária anterior, o Fundo assinou um novo contrato de locação com a Edgefy LTDA, empresa dos ramos de siderurgia e metalurgia.

As características do contrato estão detalhadas abaixo.

Termos do Contrato de Locação

Locatária **Edgefy LTDA**

Setor de Atuação **Indústria Siderúrgica e Metalúrgica**

Valor Aluguel Mensal **R\$ 66.894,61** – reajuste anual pelo IGP-M

Prazo de Locação **Vencimento em Jul/27**

Aviso Prévio/Multa: **6 meses / 6 aluguéis vigentes**

Descontos **R\$4,00/m² do 4º ao 9º mês de locação; e
R\$2,50/m² do 10º ao 15º mês de locação;**

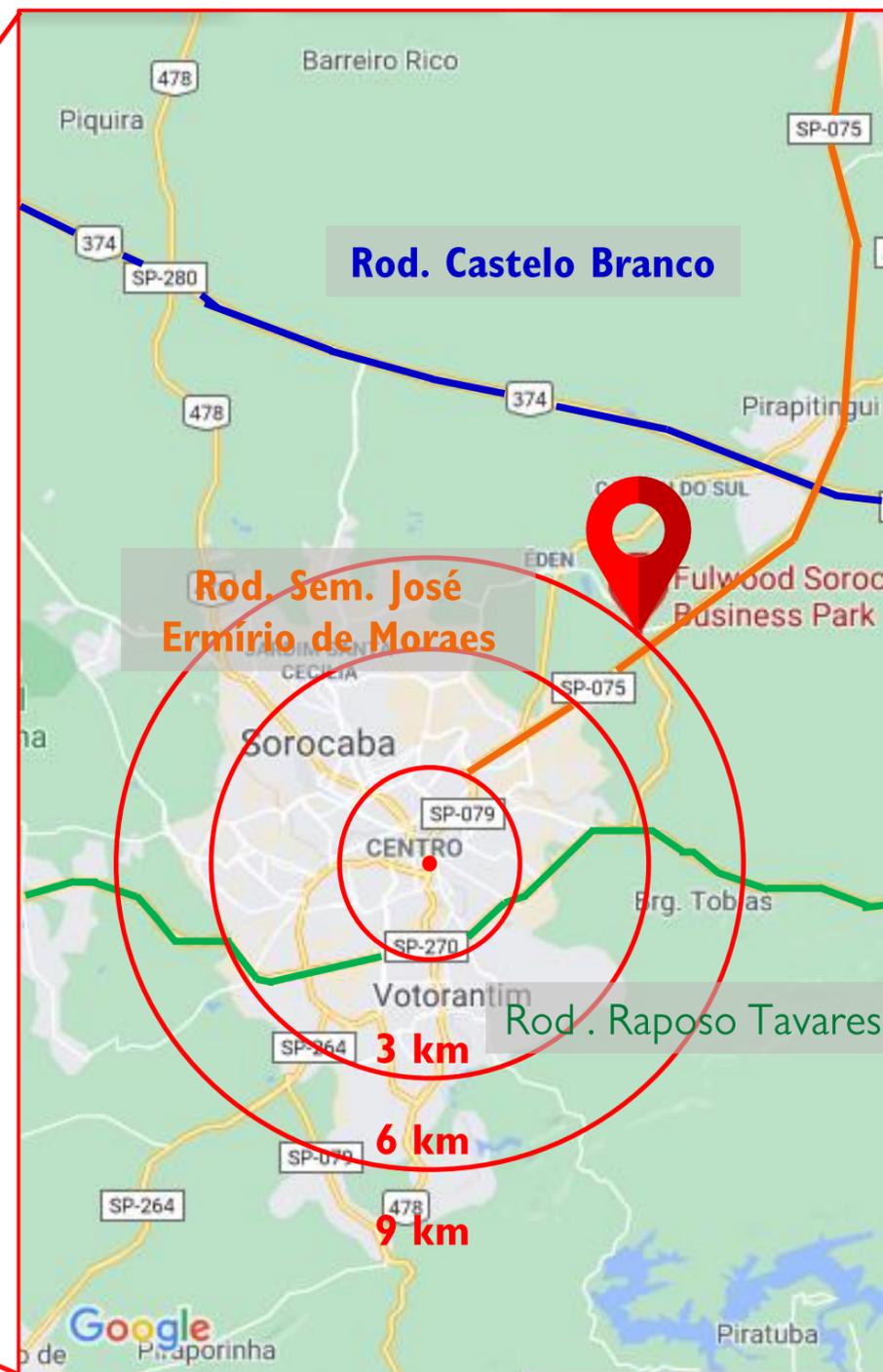
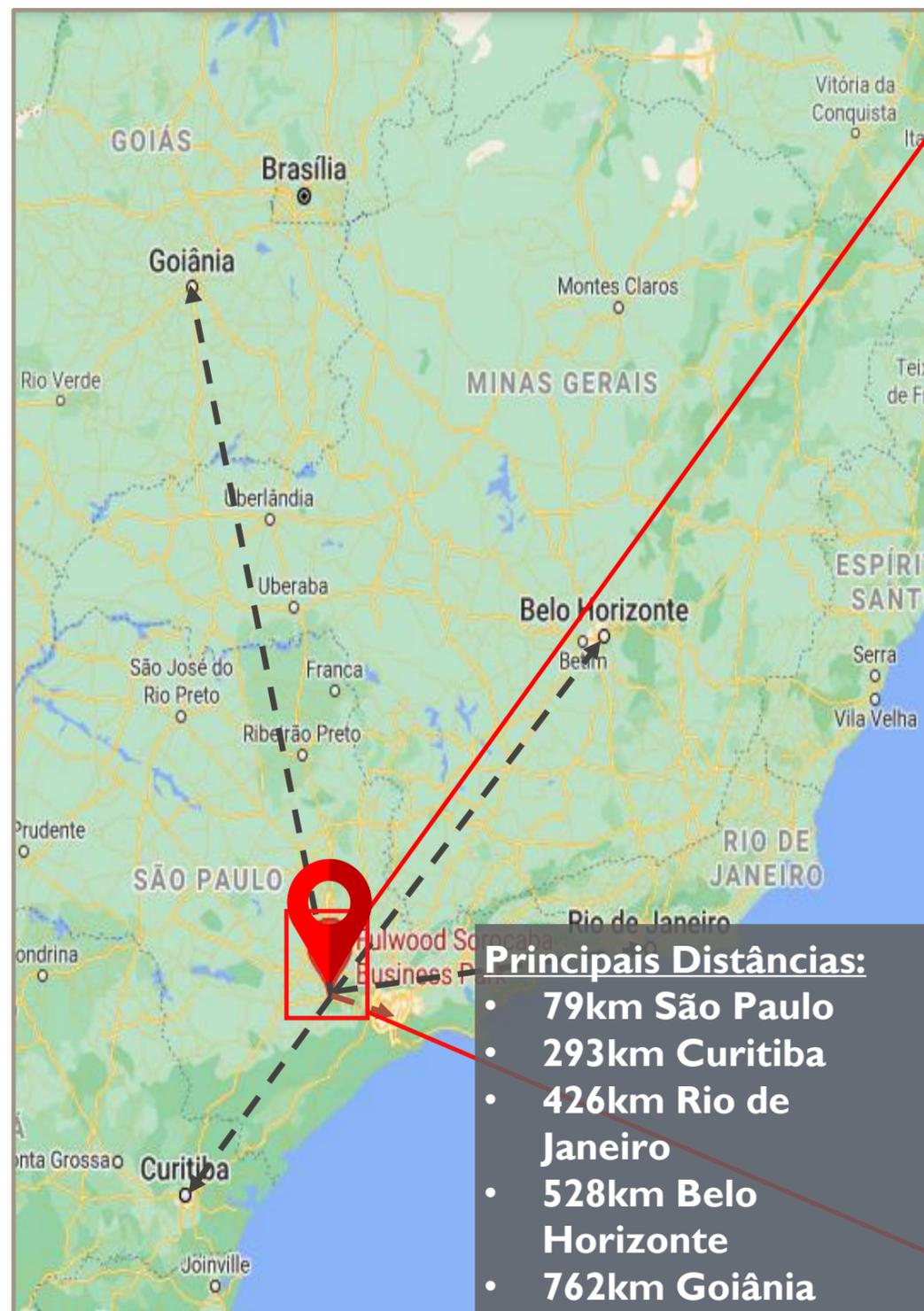
Carência **3 primeiros meses de aluguel**

Imagem Aérea



Imagem Interna

NewLOG Sorocaba – Localização

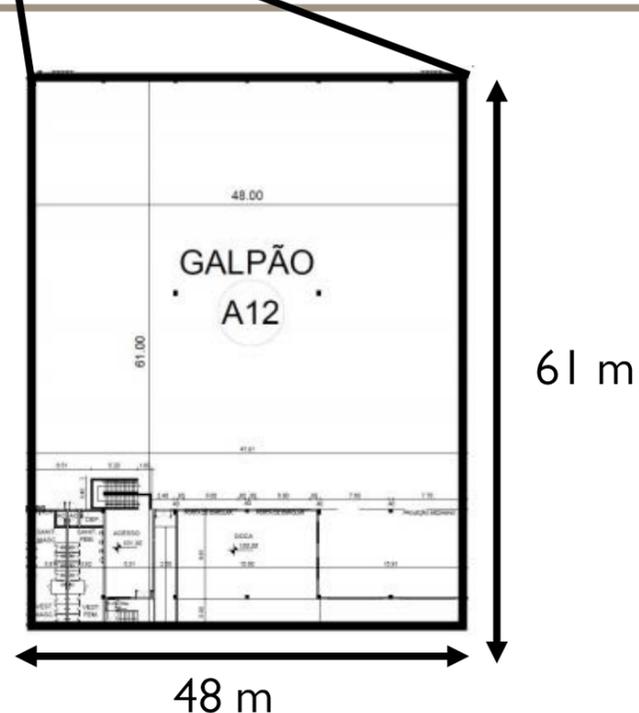
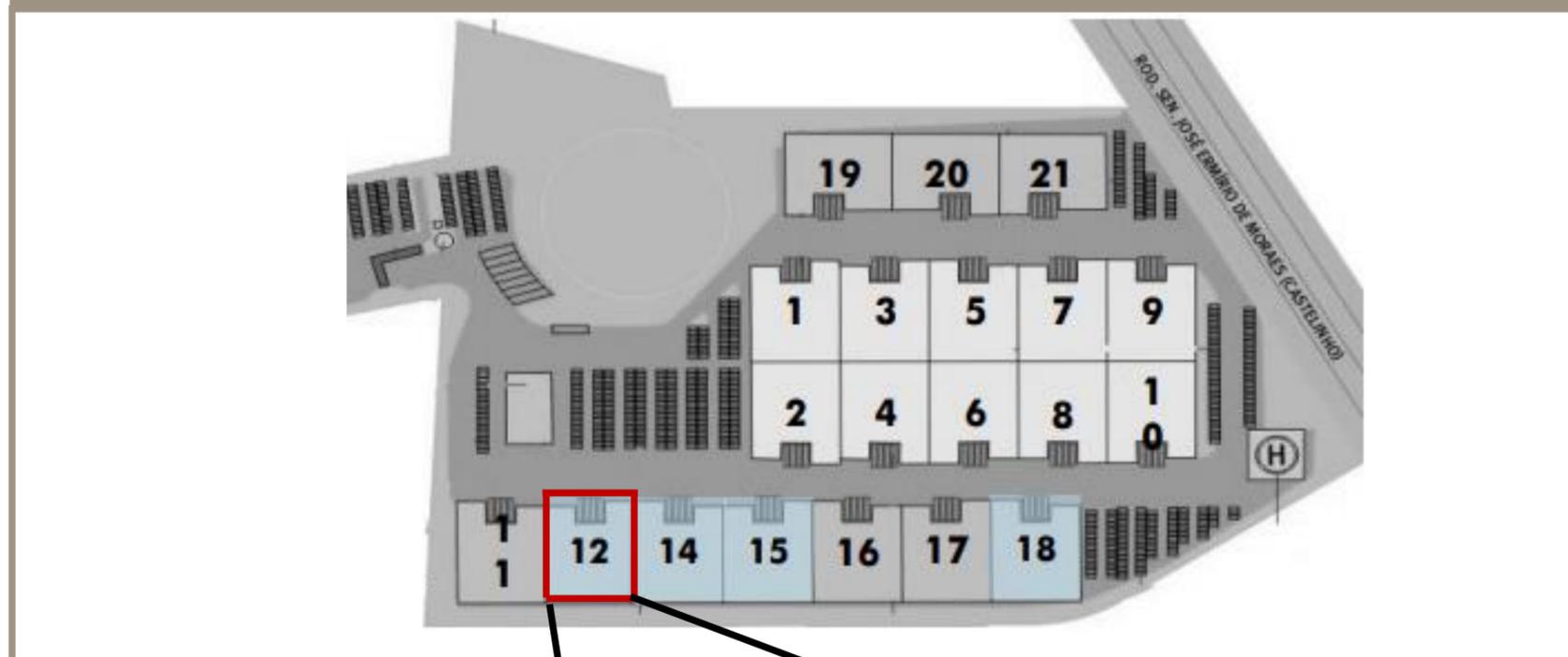


Macrolocalização

A Região Metropolitana de Sorocaba possui o quarto melhor PIB do Estado de São Paulo e o décimo segundo do Brasil, apresentando um PIB de 89,5 bilhões de reais. A região representa um polo econômico regional e centro estratégico para os setores siderúrgico, alimentício, químico e petroquímico. A cidade está localizada no interior paulista, a aproximadamente 79km da capital do estado, possuindo localização estratégica por estar na intersecção de importantes vias de escoamento de cargas e trânsito de pessoas, tanto regionalmente quanto para outras regiões do país. Localizado às margens da Rodovia Senador José Ermírio de Moraes (“Castelinho”), o Imóvel está estrategicamente posicionado para operações logísticas *last mile*. A Rodovia Castelinho permite fácil acesso às rodovias Raposo Tavares e Castelo Branco, que estão aproximadamente a 6,0km e 6,5km de distância do Imóvel, respectivamente. O entorno imediato do ativo é composto por imóveis de uso logístico/industrial, indicando a relevância estratégica da região para o escoamento de carga.

NewLOG Sorocaba – Detalhamento Técnico-Operacional do Imóvel

Planta do Imóvel



Unidade Autônoma Galpão A12	
Área privativa coberta	3.382 m ²
Área comum coberta edificada	138 m ²
Área construída total	3.520 m ²

Análise dos Detalhes Técnico Operacionais	
Características do Imóvel	Galpão Logístico
Área Construída	3.520 m ²
Cobertura	Telhas Metálicas
Acabamentos externos	Blocos de concreto
Pé-direito Livre	12m
Características do Piso Atribuídas	Piso de concreto nivelador
	Capacidade de 5 ton/m ²
Distância entre pilares	24m x 16m
Vagas	Caminhões 5, Carros 32, Motos 5
Ano de Habite-se	2013
Heliponto	Homologado



Perguntas & Respostas

Perguntas e Respostas

O que seriam as séries de 2ª até a 5ª da 3ª emissão de cotas?

Conforme a Seção 2.2 do [Prospecto](#), a emissão será realizada em até 5 séries, de forma que a divisão em séries é feita somente para que sejam estabelecidas datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos Cotistas. Isto é, o preço de emissão será mantido para todas as séries. As Cotas objeto de quaisquer das séries poderão ser integralizadas antes e depois do encerramento da Oferta, observado o disposto no item “8.4. Regime de Distribuição” do Prospecto. Caso qualquer das Séries não venha a ser integralizada pelos correspondentes Investidores no respectivo prazo máximo acima previsto, as demais Séries continuarão a ser integralizadas de acordo com suas Chamadas de Capital. Para o caso de interesse em alguma destas séries, entre em contato com o RI para que possamos direcionar sua dúvida ao Coordenador Líder para orientá-lo sobre o procedimento.

A que se refere o prêmio de R\$19 milhões na aquisição do NewLOG Goiânia II e como o ativo será pago?

A aquisição do NewLOG Goiânia II foi estruturada em duas parcelas, a primeira de R\$100.000.000 e a segunda de R\$19.000.000. O Comprador e a Vendedora acordaram que o pagamento de parcela prêmio, de 19 milhões de reais, está subordinado à verificação, cumulativamente, de condições referentes ao imóvel posteriores ao fechamento da transação, além da manutenção de todas as condições, declarações e garantias existentes no momento da assinatura do Contrato de Compra e Venda e do fechamento da transação.

A primeira parcela será paga à vista quando atendidas todas as condições precedentes ao fechamento da operação, conforme definido no CCV. A segunda parcela, por sua vez, está prevista para ser paga quando superadas todas as obrigações da Vendedora posteriores ao fechamento da operação, conforme previsto no CCV. A equipe de gestão planeja realizar o pagamento desta aquisição com recursos provenientes da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, sem a emissão de novas dívidas.

Perguntas e Respostas

Quando os recibos da 3ª emissão serão convertidos em cotas?

Conforme a Seção 2.4 do [Prospecto](#), “durante a colocação das Cotas da 3ª Emissão, o Investidor que subscrever a Cota da 3ª Emissão, bem como o Cotista (ou terceiro cessionário) que exercer o Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 3ª Emissão, observado que referidas Cotas da 3ª Emissão somente passarão a ser livremente negociadas na B3, na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado após a divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos pro rata, caso aplicável, e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 3ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3”. Desta forma, os recibos da 3ª emissão serão convertidos em cotas logo após o encerramento da oferta, com a divulgação do Anúncio de Encerramento. Conforme o cronograma da oferta, divulgado na Seção 5.1, a Data Máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento é em 4 de setembro de 2024. No entanto, esta data pode ser antecipada caso os objetivos da oferta sejam alcançados antes desta data.

O NewLOG Caxias do Sul foi afetado pelas recentes chuvas no Rio Grande do Sul?

Conforme [comunicado ao mercado](#), informamos que não houve danos relevantes ao NewLOG Caxias do Sul devido às enchentes. Todas as estruturas permanecem íntegras e seguras, e a operação no imóvel está seguindo normalmente. A qualidade construtiva do imóvel e sua localização privilegiada, em uma altitude elevada com relação aos entornos, foram elementos que auxiliaram na conservação do estado do imóvel durante este período desafiador. O time de gestão do NEWL está monitorando de perto a situação e está pronto para agir caso surjam quaisquer necessidades adicionais.

Por que o nome do locatário do NewLOG Sorocaba reportado no relatório está diferente? Houve troca de locatário?

No mês de abril de 2024, recebemos comunicação da antiga Sismetal LTDA sobre a mudança de sua razão social para Edgefy LTDA, juntamente com a substituição de um sócio minoritário e a nomeação de novos administradores. A empresa mantém-se adimplente com o contrato de locação e suas operações permanecem inalteradas no imóvel.

Perguntas e Respostas

O que levou o Newport Logística FII apresentar um rendimento extraordinário elevado no mês de dezembro de 2023?

O rendimento referente ao mês de dezembro de 2023 foi determinado com base na política de distribuição de rendimentos do Fundo e em consonância com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de ao menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A equipe de gestão destaca que a elevação do rendimento frente aos rendimentos correntes do semestre é reflexo da filosofia de investimento conservadora da gestão, que preza por manter um patamar de rendimentos constante ao longo do semestre, o qual não foi impactado por antecipações de receitas ou postergação de despesas previstas.

Quais as consequências da recuperação judicial da locatária Brinox para o Fundo?

A NewPort Real Estate tomou conhecimento no dia 29 de agosto de 2023 acerca do pedido de recuperação judicial da locatária Brinox, do NewLOG Caxias do Sul. Como a locatária estava adimplente com todas as obrigações do contrato de locação com o Fundo na data do pedido, não há créditos em favor do NEWL incluídos no plano. Em contato com a locatária, esta informou que seguiria adimplente com suas obrigações locatícias e operando no imóvel normalmente. Desde então os aluguéis mensais estão sendo pagos dentro do prazo acordado de vencimento. Seguiremos acompanhando a tramitação do processo, e, por meio dos nossos assessores legais, adotaremos todas as medidas cabíveis, conforme forem necessárias, para resguardar os interesses do Fundo e seus cotistas. Quaisquer novas informações do assunto ou atualização do avanço do processo serão informados ao mercado nos próximos relatórios gerenciais e/ou comunicações extraordinárias do Fundo.

A que se deve o aumento do saldo de CRIs que ocorreu em junho de 2023?

O CRI emitido em julho de 2021 para a aquisição do NewLOG Goiânia, possui juros de 5,60% ao ano e tem seu saldo corrigido anualmente pelo indexador IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). O CRI está ainda no período de carência de amortização do principal, portanto, hoje, as parcelas mensais são compostas de juros. Dessa forma, no segundo ano de aniversário do CRI, completado em 26 de junho de 2023, o saldo devedor foi atualizado pelo IPCA do período, calculado em 3,94%, alterando o Patrimônio Líquido do Fundo apresentado no último relatório.

Perguntas e Respostas

Após o fim do período de carência, como o Fundo pretende fazer o pagamento das parcelas de amortização?

A não ser que seja deliberado em assembleia para termo específico, a amortização deverá ser realizada com recursos do caixa patrimonial do Fundo, os quais, por sua vez, viriam apenas através do saldo de emissões passadas, novas emissões futuras ou venda dos ativos. Dessa forma, a origem específica do recurso dependerá da evolução da estratégia de crescimento e eventual renovação dos ativos do portfólio do fundo e será informada aos cotistas no momento oportuno.

Por que o resultado acumulado não é utilizado para antecipar a amortização do CRI?

O Fundo deve seguir a Lei 8668 que dispõe que todo FII deve distribuir semestralmente a seus cotistas, no mínimo 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa. Dessa forma, o saldo de resultado não poderia ter sido utilizado para antecipar a amortização do CRI uma vez que deve ser distribuído aos cotistas.

A amortização das parcelas do CRI seguirá o cronograma de pagamentos estabelecido no Termo de Securitização, seguindo um sistema *Price* customizado. Devido à solidez financeira dos locatários do Fundo, o cronograma foi estruturado para reduzir a pressão de amortização do CRI nos primeiros 5 anos.

O saldo do principal será amortizado da seguinte forma:

- De Maio/2021 a Maio/2024: Carência de Principal e Amortização de 0%
- De Junho/2024 a Maio/2026: Os valores amortizados mensalmente variam entre R\$548,0 mil e R\$605,4 mil
- De Junho/2026 a Abril/2031: Os valores amortizados mensalmente variam entre R\$1,31 milhões e R\$1,70 milhões
- Em Maio/2031: Amortização de 40% do volume total e Parcela *BULLET* de R\$66,5 milhões em valores atuais.

É importante ressaltar que o NEWLII possui hoje um índice de cobertura 4,11 e uma carteira de ativos sólida para arcar com todas as obrigações de pagamento desta dívida. O CRI representa uma alavancagem saudável, segura e agregadora de valor para os cotistas do Fundo. A título de contextualização mais ampla, hoje os ativos do Fundo possuem um valor R\$90,2 milhões maior que o valor gasto nas aquisições. A carteira de ativos ainda possui alto potencial de valorização devido às localizações dos imóveis de perfil *last mile* que estão dentro do perímetro urbano de cidades brasileiras relevantes.



Glossário

Glossário

Seção: Mensagem aos Investidores

Valor de Mercado	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês somado ao número de recibos multiplicados pelo seu valor.
Valor médio/m²	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês, somado o saldo do CRI, subtraído o caixa e a alocação em FIIs, dividido pela área bruta locável (“ABL”).
Valor de Mercado dos Ativos	Valor da multiplicação da quantidade total de cotas pelo valor de negociação da cota ao final do mês, somado o saldo do CRI, subtraído o caixa e a alocação em FIIs, ponderado pela representatividade de cada ativo no portfólio do Fundo.
Yield	Termo em inglês que representa a taxa percentual de dividendo anual relativa aos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão dos rendimentos anualizados pelo valor de mercado da cota no início do período de apuração.
ABL	Área Bruta Locável. Área total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação contratual.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Principal índice que mede a inflação acumulada.
TIR	Taxa Interna de Retorno – taxa de desconto que deve ter um fluxo de caixa para que seu Valor Presente Líquido (VPL) iguale-se a zero.

Seção: Destaques do Fundo

Rentabilidade do Fundo	Considerando o período entre a listagem do fundo em outubro/2019 e o último dia de fechamento em junho/2023.
Retorno Absoluto – Valor de Mercado	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde a primeira emissão do Fundo até junho/2023 e a (des)valorização do valor de mercado da cota no mesmo período.
Retorno Absoluto – Valor Patrimonial	Somatório de todos os rendimentos distribuídos desde a primeira emissão do Fundo até junho/2023 e a (des)valorização do valor patrimonial da cota no mesmo período.
Valorização	Diferença percentual entre o valor de aquisição e o último valor patrimonial divulgado.
Valor da Cota Ajustada	Considera o valor da cota no dia acrescido dos dividendos acumulados.
Equity Upside	Termo em inglês que se refere ao potencial de valorização de determinado ativo. Calculado através do lucro imobiliário como percentual do valor investido.
CDI Acumulado	Para o cálculo de comparação de rentabilidade com CDI, é utilizada a Taxa DI livre de impostos.

Glossário

Seção: Desempenho Financeiro

Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Lucros Imobiliários	Compreende Lucros advindos da venda de ativos imobiliários.
Receitas FII	Receita advinda dos rendimentos ou lucros na venda de fundos de investimento imobiliário.
Receita Financeira	Receita advinda dos rendimentos de ativos de Renda Fixa.
Receitas Operacionais	Receita referente à reembolsos das taxas condominiais e outros encargos antecipados pelo fundo e reembolsados pelos locatários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionadas aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Operacionais	Compreende despesas relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, taxa de performance, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Despesas Financeiras	Compreende despesas relacionadas ao pagamento dos juros do CRI.
Resultado	Calculado pela diferença entre as Receitas e as Despesas geradas pelo Fundo no período.
Rendimentos	Considera o valor do Rendimento/Cota multiplicado pela quantidade de cotas do Fundo.
Imóveis	Considera o valor patrimonial dos imóveis acrescido de investimentos e benfeitorias físicas neles realizados.
Outros	Calculado considerando as disponibilidades do Fundo, os valores a receber e os valores a pagar.
Ativos Totais	Compreende o valor de avaliação dos imóveis, títulos públicos, disponibilidades, valores aplicados em FIIs e valores a receber.
LTV	<i>Loan to Value</i> . É calculado dividindo o Saldo do CRI pelos Ativos Totais.

Seção: Mercado de Galpões Logísticos

IFIX	O IFIX é o único e principal índice da bolsa referente aos fundos imobiliários.
SELIC	SELIC é a sigla de Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, taxa básica de juros da economia no Brasil, que é utilizada no mercado bancário nacional e internacional para o financiamentos de operações com duração diária, tendo como garantias os títulos públicos federais.
Built to Suit - BTS	Jargão estrangeiro para investimento imobiliário que prevê a construção de uma edificação sob medida para as necessidades de um locatário específico e a assinatura de um contrato de aluguel nos termos do Artigo 54-A da Lei das Locações entre o locatário e o proprietário.
Vacância	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação a área bruta locável total do mercado.

Glossário

Seção: Investimentos e Carteira Imobiliária

IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas. Principal índice que mede a inflação nos setores elétricos e de locação de imóveis.
Vacância Física	Porcentagem da área bruta locável vaga em m ² em relação à área bruta locável total.
Vacância Financeira	Porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total.

Seção: Aquisições

Cap-Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
Pé-direito Livre	Distância vertical entre o piso e a parte inferior do teto ou forro.

Disclaimer

Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas e não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. Recomendamos uma consulta a assessores de investimento e profissionais especializados para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos. Fundos de investimento não contam com a Garantia do Administrador do Fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do Fundo de Investimento antes de aplicar seus recursos. Para fundos que perseguem a manutenção de uma carteira de longo prazo, não há garantia de que o Fundo terá tratamento tributário para fundos de longo prazo. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do Fundo, considere tal índice meramente como referência econômica. Tais fundos podem estar sujeitos a risco de perda substancial do patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos não mencionados neste material. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre eventuais riscos previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Este material não deve substituir o julgamento independente dos investidores. Verifique a data de início das atividades dos fundos. Para avaliar a performance de fundos de investimento, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 meses. Este material apresenta conclusões, opiniões, portfólios hipotéticos, sugestões de alocação e projeções de retorno feitas sob determinadas premissas. Ainda que a NEWPORT acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. As conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses são baseadas nas condições de mercado e em cenários correntes e passados que podem variar significativamente no futuro. Projeções não significam retornos futuros. Os resultados reais de um portfólio ou sugestão de alocação equivalentes aos apresentados podem divergir dos resultados indicativos daqueles aqui descritos. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela NEWPORT. Os dados deste relatório constituem uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. Eventuais mudanças nas premissas, análises, estimativas, cenários, conclusões e projeções podem impactar ou modificar o conteúdo deste material. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes que um investidor deve considerar e, dessa forma, representam apenas uma visão limitada do mercado. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio e podem ser diferentes ou contrárias àquelas apresentadas por outras áreas, colaboradores ou empresas do grupo. A NEWPORT não está obrigada a divulgar tais materiais diversos. Alguns produtos e ativos mencionados podem não estar disponíveis ou cotados nos preços esperados ou projetados no momento da contratação ou do investimento pelo investidor. A NEWPORT não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, pagamento de juros, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. A NEWPORT não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco que estejam livres de erros ou omissões. As informações se referem às datas mencionadas, podem sofrer alteração a qualquer momento e não serão atualizadas. A NEWPORT não se responsabiliza por erros, omissões nem pelo uso das informações contidas neste material. Este material não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, total ou parcialmente, sem a expressa concordância da NEWPORT.



NEWPORT LOGÍSTICA FII – NEWL11

RELATÓRIO MENSAL – ABRIL DE 2024

